

Stadt Leer



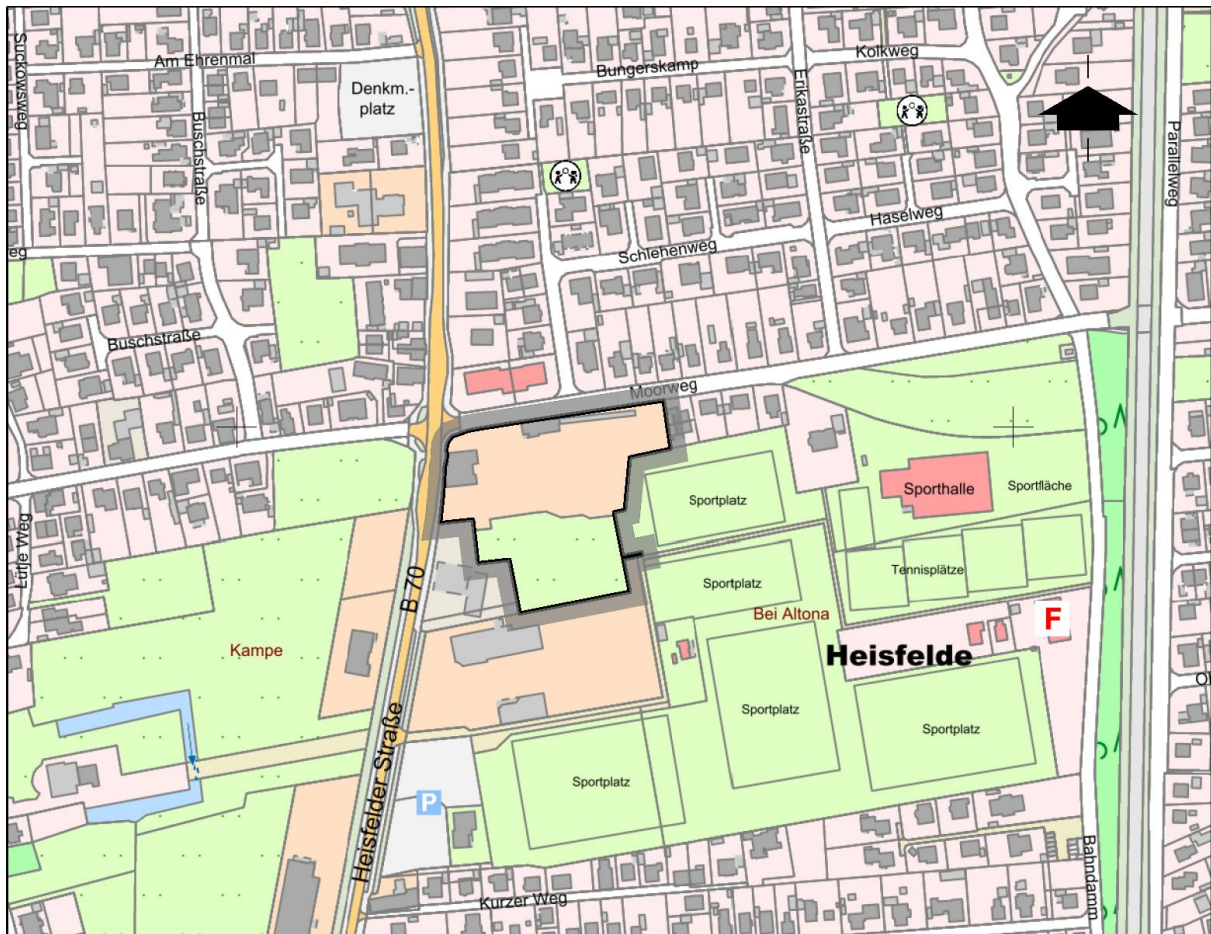
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 55 A „für das geplante Sport- und Freizeitgelände südlich des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und Bahndamm“ und Nr. 72 B „für ein Gebiet beiderseits des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und der Bundesbahnstrecke Leer-Emden“

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. 21 „Barkei“, 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	6
5. Vorgaben der Raumordnung	7
6. Bestandssituation	8
II. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung	12
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	13
4. Verkehrsflächen	14
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
7. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen	22
9. Nachrichtliche Übernahmen	22
10. Durchführungsvertrag	23
11. Sonstige Festsetzungen	23
12. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO))	23
III. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	25
1. Öffentliche Belange	25
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	25
1.2 Umweltbelange	27
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	27
1.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung	30
1.2.3 Klimaschutz	36
1.2.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	36
1.2.5 Abfallrechtliche Belange	40
1.2.6 Immissionsschutzrechtliche Belange	42
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	47
1.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	48
1.5 Belange der Landwirtschaft	48
1.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung	48
2. Private Belange	49
3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	49
4. Flächenbilanz	50
Verfahrensvermerke	51

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ (Stand: Bekanntmachung 17.02.1981) (Darstellung ohne Maßstab)

Anlage 2: ZECH Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnischer Bericht Nr. LL18661.2/01 zur Lärmsituation im Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. VB 20 und VB 21 in 26789 Leer, Stand: August 2024

Anlage 3: Straßenbau Prüfstelle GmbH (2024): Bebauungsplan Moorweg Leer, Baugrundbericht, Stand: 03.07.2024)

Anlage 4: Erpenbeck, C. (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 in der Stadt Leer, Historische Recherche und Orientierende Altlasterkundung, Stand: 15.02.2023

Anlage 5: Ingenieurbüro Linnemann (2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Gemarkung: Heisfelde, Flur: 6, Flurstück: 35/148, 26789 Leer, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Entwässerung, Stand: 04.02.2025

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

Anlage 7: Wiese-Liebert, P. (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Brutvogel- und Fledermauskartierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“, Stadt Leer, Stand: März 2023

Anlage 8: Planungsbüro Buhr (2025): Baumbestand auf dem Gelände Barkei, Heisfelder Straße 214, 26789 Leer - Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem natürlichen Absterben von Bäumen seit 2018 und infolge Überplanung durch zukünftige Bebauung -, Stand: 01.07.2025

Anlage 9: LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst (2022): Ergebnis der Luftbildauswertung, Stand: 29.11.2022

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“, 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 Leers eine derzeit brachgefallene, voll erschlossene, im Kreuzungsbereich Moorweg/Heisfelder Straße gelegene Fläche (Flurstück 35/148, Flur 2, Gemarkung Heisfelde) für eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung zu entwickeln. Das Plangebiet ist dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. Für die nördlichen Geltungsbereichsflächen gilt der Bebauungsplan Nr. 72 B „für ein Gebiet beiderseits des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und der Bundesbahnstrecke Leer-Emden“ (Inkrafttreten am 02.03.1978). Die südlichen Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 55 A „für das geplante Sport- und Freizeitgelände südlich des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und Bahndamm“ (Inkrafttreten am 11.12.1980).

Das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht im Kern den Erhalt/Teilerhalt des vorhandenen ehemaligen Gaststättengebäudes unmittelbar an der Heisfelder Straße als Wohn-/Geschäftshaus und den Neubau von sechs Wohngebäuden mit insgesamt 54 Wohn- und einer Gewerbeeinheit vor. Die geplante Neubebauung lässt sich auf dem Grundstück derzeit nicht realisieren, da im nördlichen bzw. westlichen Bereich des Plangebietes ein relativ dichter, geschützter Altbaumbestand vorhanden ist und Neubebauung auf Flächen vorgesehen ist, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 A als private Grünflächen festgesetzt sind.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der geplanten 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 Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur ermöglichen.

Derzeit besteht eine sehr 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. 21 „Barkei“ als städtebaulich notwendige Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Stadt Leer einzustufen.

Durch die Inanspruchnahme von brachgefallenen Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im beplanten Innenbereich, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Die im Plangebiet vorhandenen, überwiegend geschützten Altbaumbestände sollen zur Wahrung des Ortsbildes und Durchgrünung des Plangebietes möglichst weitgehend erhalten bleiben.

Die Revitalisierung der brachgefallenen Flächen im Plangebiet und Einbeziehung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Leer, dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- 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. 21 „Barkei“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung im beplanten Innenbereich initiiert, also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Zusätzlich wurden für die Plangebietflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ die Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 55 A „für das geplante Sport- und Freizeitgelände südlich des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und Bahndamm“ und Nr. 72 B „für ein Gebiet beiderseits des Moorweges zwischen Heisfelder Straße und der Bundesbahnstrecke Leer-Emden“ beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ umfasst eine rd. 1,29 ha große Fläche (Flurstück 35/148 und 35/133 tlw. in der Flur 2, 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. 21 „Barkei“ „Mischgebiet“ (MI), Wohnbauflächen (W) und „geplantes Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Orts-, Sport- und Freizeitzentrum“ dar (vgl. Anlage 1).

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ festgesetzte Baugebietsnutzung ist größtenteils Urbanes Gebiet (MU), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Die Sondergebietsdarstellung im Bereich der Fußweganbindung wird beibehalten.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der geplanten gemischten Nutzung, statt Mischgebiet (MI), zukünftig Urbanes Gebiet (MU), nicht zu befürchten. Die im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes dargestellten geplanten Sonstigen Sondergebietsflächen (SO) mit der Zweckbestimmung „Orts-, Sport- und Freizeitzentrum“ entsprechen im Bereich des Plangebietes nicht mehr dem städtebaulichen Ziel der Stadt Leer. Die Freizeit- und Sportnutzungen (Tennis- und Breitensportverein) wurden östlich/südöstlich des Plangebietes realisiert. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Im Rahmen der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Gemischten Bauflächen (M). Im Bereich der Fußwegeanbindung im südöstlichen Plangebiet erfolgt die Darstellung von Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz“. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Vorhabenbezogenen 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 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. 21 „Barkei“ sind im Wohnsegment in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ausschließlich 2- und 3-Zimmerwohnungen mit 50 bis 97 m² Wohnfläche als Eigentums- und Mietwohnungen vorgesehen. Insgesamt sind 54 Wohnungen geplant.

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

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. 21 „Barkei“ 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 Lebensweise 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. 21 „Barkei“ wird im RROP zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die unmittelbar westlich verlaufende „Heisfelder Straße“ (Bundesstraße 70 (B 70)) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die geplante, streng bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs auf einer voll erschlossenen und teilweise bebauten Fläche steht insgesamt im Einklang mit den Festlegungen der raumordnerischen Vorgaben des LROP und des RROP. Im Zuge der geplanten städtebaulichen Revitalisierung des Barkei-Geländes stellt der möglichst weitgehende Erhalt des ortsbildprägenden Altbaumbestandes ein wichtiges Leitkriterium dar. Als Grundlage für die Festlegung der Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes wurden einzelbaumbezogene Untersuchungen durchgeführt (Baumerfassungen, Bedeutung des Baumbestandes für die Avi- und Fledermausfauna (vgl. Anlage 7)) und ein Freiflächenkonzept (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans) entwickelt (vgl. dazu auch Ausführungen in Kapitel III. 1.2.1).

6. Bestandssituation

Eine Bebauung des Plangebietes wird bereits Ende des 19. Jahrhunderts in der Karte der Preußischen Landesaufnahme von 1898 dargestellt. Der Gasthof Barkei kann auf eine lange Tradition zurückblicken. 1902 wurde der Betrieb erstmals bei der Industrie- und Handelskammer erwähnt. Das Gelände Barkei mit der Gaststätte, dem Festsaal und dem Schießstand war ein beliebtes Ausflugsziel und Ort zahlreicher Festivitäten. Die Außenanlagen mit den Baumpflanzungen luden im Sommer die Gäste zum Feiern im Freien ein. Entsprechend der wechselvollen Geschichte des Geländes wurden Gebäudeteile immer wieder umgenutzt, andere, wie der Festsaal und das Wohngebäude Heisfelder Straße 214A abgerissen oder das Gaststättengebäude erweitert.

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 55 A und 72 B zu beurteilen. Die reale Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ wurde durch zahlreiche Ortsbegehungen in den Jahren 2018 bis 2024 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Aktuell (Stand: Juni 2025) sind auf dem Flurstück 35/148 72 Altbäume mit einem Stammumfang von über 60 cm vorhanden. Alle Bäume im Plangebiet, die einen Stammumfang von über 60 cm aufweisen sind Bestandteil des geschützten Landschaftsbestandteils GLB LER 00045 und über die selektive Baumschutzsatzung der Stadt Leer² geschützt. Schutzzweck: *Ortsbild prägend, trägt zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei. Wehrt schädliche Einflüsse ab und verbessert das Kleinklima.* In der Stadt Leer gilt darüber hinaus eine Baumschutzsatzung³ für Bäume im öffentlichen Bereich. Gemäß § 3 (1) der Satzung sind alle

² Selektive Baumschutzsatzung der Stadt Leer (öffentlich bekanntgemacht am 01.07.2005)

³ Satzung der Stadt Leer (Ostfriesland) zum Schutz von Bäumen (öffentlich bekanntgemacht am 10.04.2015)

Bäume im öffentlichen Bereich geschützt, die einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden. Zwei Bäume stehen an der nördlichen Grenze des Plangebietes und etwa zur Hälfte auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) des Moorwegs, so dass diese beiden Bäume auch dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen.

Südlich bzw. östlich der baumbestandenen Plangebietsflächen ist extensiv genutztes Grünland (Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)) vorhanden. Ein Teil der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ vormals vorhandenen Gebäude wurde im September 2022 abgerissen. Von den Abrissmaßnahmen waren ein Einfamilienhaus (Gebäude Heisfelder Straße 214A), der ehemalige Festsaal und zwei Schuppen-/Garagengebäude betroffen. Aktuell sind noch die derzeit ungenutzten Gebäude der ehemaligen Gaststätte und das ehemalige Schützenhaus mit Schießkanal vorhanden. Neben Versiegelungen durch Gebäude sind große Flächen mit wechselnden Pflaster- und Asphaltbelägen befestigt. Diese ziehen sich als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen durch die baumbestandenen Flächen. Insbesondere die Flächen südlich der ehemaligen Gaststätte und dem abgerissenen Wohnhaus sowie zwischen der ehemaligen Gaststätte und dem abgerissenen Festsaal sind großflächig versiegelt. Beidseitig des Schießkanals wurde vor Jahrzehnten Boden angeschüttet. Ansonsten sind die Flächen im Plangebiet weitgehend eben; das Gelände fällt im Bereich der vorhandenen Extensivgrünlandflächen leicht nach Süden/Südosten ab. Im Südosten grenzt an das Flurstück 35/148 ein Sportplatzgelände an; die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 überplante kleine Teilfläche des Flurstücks 35/133 wird als Scherrasen genutzt; das in diesem Bereich vorhandene ehemalige Trafohäuschen ist fundamentfrei aufgestellt und dient der Unterbringung von Sportutensilien des dort ansässigen Sportvereins.

Östlich der Heisfelder Straße befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes ein Kirchengebäude, eine Tankstelle, ein Autohaus und Sportanlagen. Nach Westen und Norden schließen sich überwiegend Wohnbebauung, entlang der Heisfelder Straße auch gewerbliche Nutzungen an. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind in beide Fahrtrichtungen an der Heisfelder Straße Bushaltestellen vorhanden.

II. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ 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

Urbanes Gebiet (MU)

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ 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 und fügt sich ein in das bestehende Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, so dass zukünftig Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 55 A und 72 B sind Teile des Flurstücks 35/148 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung setzt eine gleichwertige Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen voraus. Entlang der Heisfelder Straße haben sich im direkten 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. 21 „Barkei“ verfolgten städtebaulichen Ziel 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.

Die östlich des ehemaligen Gaststättengebäudes (Gebäude G1) vorhandene halbkreisförmige, aus Findlingen zusammengesetzte Sitzbanknische ist als historisches Element der ehemaligen Freizeitanlage Instand zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 11.). Die zu erhaltende Sitzbanknische ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Die Erhaltungsverpflichtung wird Bestandteil des Durchführungsvertrags mit der Stadt Leer.

Stellplätze

Nach § 47 (1) Satz 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) besteht für Wohnungen keine Stellplatzpflicht. Um den öffentlichen Verkehrsraum (Moorweg) zukünftig nicht mit abgestellten Kfz von Bewohnern und Besuchern der Gebäude im Plangebiet zu belasten, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 für die geplanten 54 Wohn- und eine Gewerbeeinheit insgesamt 79 Stellplätze vorgesehen. Dabei sind den Gebäuden 1 (13 Stellplätze) und 4 (5 Stellplätze) jeweils direkt Stellplätze zugeordnet. Für die übrigen Gebäude 2, 3, 5, 6 und 7 ist im Süden des Plangebietes eine zentrale Stellplatzanlage mit 61 Stellplätzen geplant; davon werden 32 überdacht.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den räumlich verteilten Stellplatzflächen der Gebäude 1 und 4 nicht um einen offenen Parkplatz im Sinne des § 32a (3) NBauO handelt, besteht hier keine Pflicht, über den Stellplätzen eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Anders ist die Situation bei der großen Stellplatzanlage im südlichen Plangebiet zu bewerten; hier besteht grundsätzlich die Pflicht über den Stellplätzen eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Da die Pflichten zur Nutzung von Solarenergieanlagen auf Dachflächen gemäß § 32a (1) NBauO und Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen berücksichtigt werden, ist davon auszugehen, dass der Energieertrag aus Solaranlagen über den Einstellplätzen der großen Stell-

platzanlage für die Versorgung der geplanten Gebäude nicht benötigt wird. Vor dem Hintergrund der derzeitigen relativ geringen Einspeisevergütungen steht die Investition zur Errichtung der Solarenergieanlagen über den Einstellplätzen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum zu erwartenden finanziellen Ertrag durch Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Stromnetz. Zur Unwirtschaftlichkeit trägt auch die große Entfernung der Solarenergieanlagen über den Einstellplätzen zu den einzelnen Gebäuden bei (lange und damit teure Leitungswege).

Da ein zentrales Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist, möglichst günstigen und z. T. sozialen Wohnraum in Innenstadtnähe im beplanten Innenbereich zu schaffen, ist die Umsetzung der Pflicht gemäß § 32a NBauO zur Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung als wirtschaftlich nicht vertretbar einzustufen. Eine abschließende Beurteilung zur Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des § 32a NBauO kann aber erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz“

Ein Ziel der Bauleitplanung ist, vor dem Hintergrund der historisch-emotionalen Bedeutung des Barkei-Geländes für die Bewohner des Ortsteils Heisfelde, die Flächen nach der städtebaulichen Revitalisierung und Neubebauung für die Bevölkerung wieder ein Stück weit erlebbar zu machen. Diesem Ziel dient eine fußläufige Verbindung für die Öffentlichkeit vom Moorweg im Nordwesten des Plangebietes bis an den vorhandenen Fußweg im Bereich der Sportanlagen des VFR Heisfelde e.V. im Südosten (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 4. (Gehrecht)). Der Abschnitt des geplanten Fußweges, der über das Sportgelände führt, wird gemäß der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 A gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz“ festgesetzt. Die geplante Wegeverbindung führt u.a. über die aus der historischen Perspektive zentralen, mit den ältesten Bäumen bestandenen Freifläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bestimmt. Weitere Details zum Maß der baulichen Nutzung regeln sich über den Vorhaben- und Erschließungsplan, wie z. B. die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die vorliegende Vorhabenplanung trägt zur Minimierung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und dient dem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bedarfsgerecht und vorhabenbezogen auf 0,4 festgesetzt, so dass insgesamt maximal 60 % des Plangebietes für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können. Der zulässige, relativ geringe Versiegelungsgrad (vorsorgender Bodenschutz) liegt in dem Ziel begründet, einerseits den vorhandenen Altbaumbestand möglichst weitgehend zu erhalten und andererseits dringend benötigten Wohnraum im beplanten Innenbereich zu realisieren. Um einerseits die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren und

andererseits dem hohen Bedarf, zusätzlichen Wohnraum außerhalb des klassischen Einfamilienhausneubaus im Stadtgebiet zu schaffen, gerecht zu werden, sind mehrgeschossige Mehrparteienhäuser geplant. Die Vorhabenplanung ermöglicht so ein „Wohnen im Grünen“ für insgesamt 54 Wohneinheiten. Im Bestand waren auf dem Barkei-Gelände zwei Wohneinheiten vorhanden.

Zahl der Vollgeschosse

Nach Osten und Nordosten schließt sich entlang des Moorwegs eingeschossige Bebauung an. Entlang der Heisfelder Straße sind verbreitet mehrgeschossige und großvolumigere Gebäude entstanden. Die städtebauliche Konzeption für die Plangebietsflächen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) nimmt einerseits die großvolumigere Bebauungsstruktur der ehemaligen Freizeitnutzung mit Festsaal und Schießstand auf, andererseits wird ein angemessener Übergang zur angrenzend vorhandenen Wohnbebauung gewährleistet. Die geplanten Gebäude mit variierenden Höhen zwischen 8,78 m und 11,57 m können sich gegen die höhenmäßige Dominanz des verbleibenden Altbaumbestandes, welcher überwiegend Höhen von 15 m bis 25 m aufweist, behaupten. Insgesamt gewährleistet die Vorhabenplanung eine ortsangepasste Maßstäblichkeit.

In Anlehnung an die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen in den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 55 A und 72 B war es das Ziel im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 dieses Maß nicht zu überschreiten. Dementsprechend wiesen alle geplanten Gebäude zunächst zwei Vollgeschosse auf. Lediglich aufgrund der aus den Anforderungen des Lärmschutzes resultierenden Notwendigkeit, Terrassen und Balkone (so genannte Außenwohnbereiche) einzuhausen, führt bei den Gebäuden G3, G6 und G7 dazu, dass diese bauordnungsrechtlich in die Dreigeschossigkeit „rutschen“, die zweigeschossige Kubatur wurde im Zuge der Anpassungen an Lärmschutzvorgaben nicht verändert.

Die Kubatur des Altbaus des ehemaligen Gaststättengebäudes (G1) wird erhalten. Im Übergang der Neubebauung zum Bestand entlang des Moorwegs weist das Gebäude G4 eine an die benachbarte Wohnbebauung angepasste Kubatur auf.

Höhe baulicher Anlagen

In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) gilt für die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ geplanten Gebäude 1 bis 7 der in der Planzeichnung markierte Höhenbezugspunktes mit 3,78 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Den oberen Bezugspunkt für die Gebäude bildet die Oberkante des jeweiligen Firstes. Überschreitungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ für die Gebäude 1 bis 7 gekennzeichneten Firsthöhen und durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie usw.) sind zulässig.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Ein herausgehobenes Ziel der Planungen zur Revitalisierung des Barkei-Geländes ist die Minimierung der Eingriffe in den vorhandenen, geschützten Altbaumbestand. Grundlage für einen angemessenen Baumschutz im Zuge der Festlegung der Gebäudestandorte bilden

umfangreiche Kartierungen und genaue Einmessungen des Baumbestandes. Die Ergebnisse dieser gutachterlichen Erfassungen münden in eine Einstufung zur Erhaltungswürdigkeit des einzelnen Baumes. Auf der Grundlage dieser Baumbestandsbewertung erfolgte dann die vorhabenbezogene Planung. Zum Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes werden im Bereich der geplanten Hauptgebäude inselartige überbaubare Flächen festgesetzt, die lediglich die Errichtung der geplanten Baukörper der Hauptgebäude zulassen und außerhalb der Kronentraufbereiche festgesetzter Bäume liegen. Um zukünftig geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten auf den nicht straßenzugewandten Seiten der Hauptgebäude zu ermöglichen, halten die Baugrenzen einen Meter Abstand zu den geplanten Hauptgebäudefassaden.

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 und greift die Bauweise im historischen Kontext des Barkei-Geländes auf.

In den festgesetzten Urbanen Gebieten 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.

4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird derzeit über eine Zufahrt unmittelbar südlich des ehemaligen Gaststättengebäudes und eine weitere im kreuzungsnahen Bereich vom Moorweg aus erschlossen. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien entlang dem Moorweg und der Heisfelder Straße erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, ist die in § 9 (1) Nr. 1 FStrG geforderte 20 m-Bauverbotszone entlang der Heisfelder Straße (B 70) in Höhe des Plangebietes nicht zu berücksichtigen. Eine Bauverbotszone ist im Bereich einer Ortsdurchfahrt nicht anwendbar. Die Baugrenzen können sich daher, abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 72 B, am Gebäudebestand orientieren.

Die vorhandenen Zufahrten/Zugänge zum Plangebiet haben grundsätzlich Bestandsschutz. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht dennoch aus Gründen der Verkehrssicherheit als Hauptzufahrt eine rd. 75 m vom Kreuzungsbereich Heisfelder Straße/Moorweg östlich abgesetzte Zu- und Ausfahrt vom/in den Moorweg vor, um einen reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehr eines Großteils der zukünftigen Beschäftigten, Bewohner und Besucher im Plangebiet gewährleisten zu können. Zur direkten Erreichbarkeit des Wohn-/Gewerbegebäudes G1 (Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Barkei“) und der zugeordneten Stellplätze dienen die vorhandenen Zufahrten von der „Heisfelder Straße“ und der kreuzungsnahen Zufahrt vom „Moorweg“.

Für die Öffentlichkeit wird eine Fußwegeverbindung quer von Nordwesten nach Südosten über das Plangebiet mit Anschluss an eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Heisfelder Straße und der Straße Am Bahndamm ermöglicht (vgl. Ausführungen in den Kapiteln II. 1. und II. 8).

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes untergebracht. Nur den im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan) mit G1 und G4 bezeichneten Gebäuden sind Stellplätze direkt benachbart zugeordnet. Alle übrigen Stellplätze (für die Bewohner und Besucher der Gebäude G2, G3, G5, G6 und G7) sind, teilweise überdacht, im südlichen Plangebiet im Bereich einer zentralen Stellplatzanlage vorgesehen. Insgesamt sind 79 Stellplätze, davon 32 überdacht, vorgesehen (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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Diesem Ziel dienen folgende Festsetzungen:

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.

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.

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

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ 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 Berechnungen⁴ (vgl. Anlage 2), werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ der Lärmvorsorge dienende Festsetzungen getroffen. Für die von relevanten Lärmwerten betroffenen Flächen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) 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. 1.2.6.

Hinsichtlich der ermittelten Verkehrsgeräuschbelastung auf der Heisfelder Straße sind zur Einhaltung gesunder Lärmwerte in schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) passive Schallschutzmaßnahmen an Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten erforderlich. Um dies zu gewährleisten wurden maßgebliche Außenlärmpegel gutachterlich ermittelt und Lärmpegelbereiche zugeordnet. Es wird festgesetzt:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

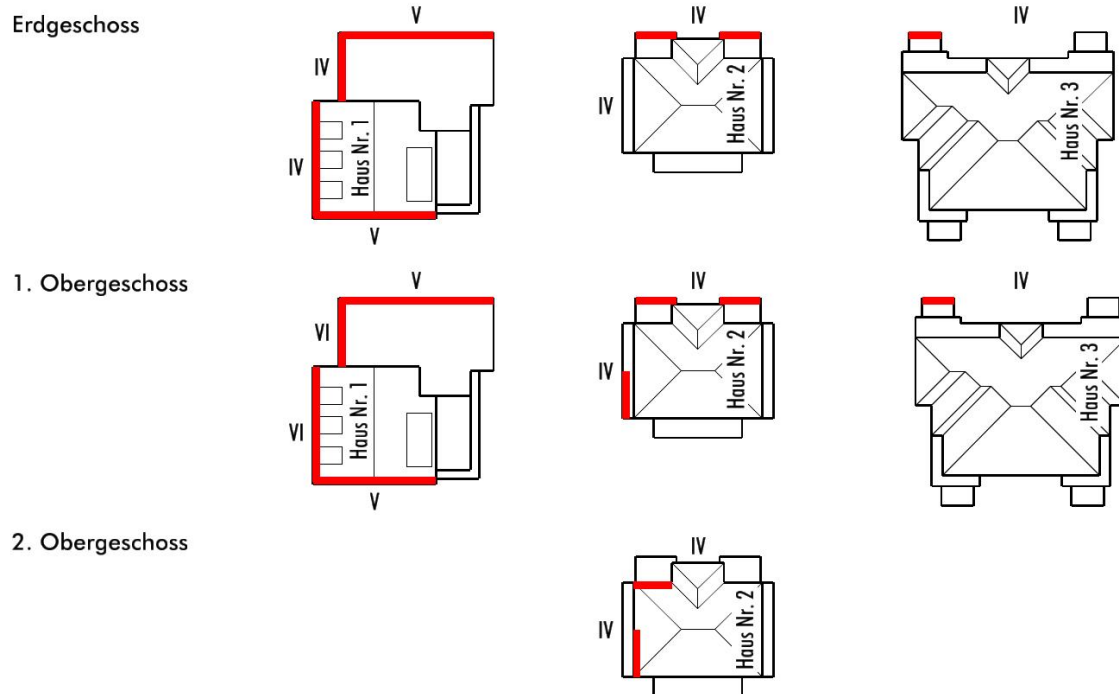
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu 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
VI	80

⁴ ZECH Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnischer Bericht Nr. LL15628.1.1/01 zur Lärmsituation im Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne VB 20 und VB 21 in 26789 Leer, Stand: August 2024

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.

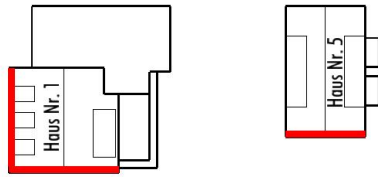
An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden (s. nachfolgende Gebäudeskizzen) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) herrschen nachts Beurteilungspegel von >50 dB(A). Daher sind hier im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte ggf.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



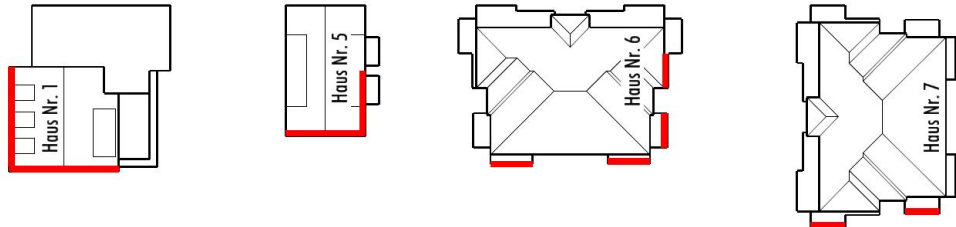
Auch hinsichtlich der ermittelten Gewerbelärmvorbelastung sind zur Einhaltung gesunder Lärmwerte in schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen, Nutzungseinschränkungen bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten zu beachten. Es wird festgesetzt:

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind an den gekennzeichneten Fassaden innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) 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).

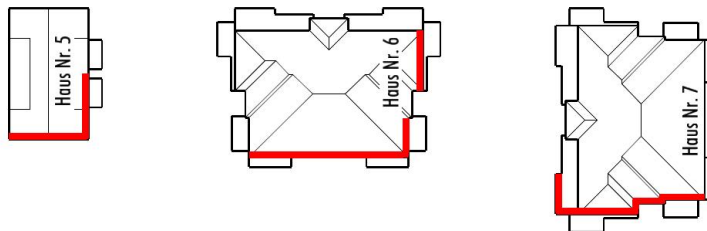
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

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

Zum Zeitpunkt des Beginns der Planungen zur mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ vorbereiteten Revitalisierung des Barkei-Grundstücks im Jahr 2018 waren 79 Bäume auf dem Flurstück 35/148 mit einem Stammumfang von über 60 cm und ein Baum mit einem Stammumfang von unter 60 cm vorhanden. Alle Bäume im Plangebiet, die einen Stammumfang von über 60 cm aufweisen sind Bestandteil des geschützten Landschaftsbestandteils GLB LER 00045 und über die selektive Baumschutzsatzung der Stadt Leer geschützt. Zwei dieser Bäume sind aufgrund ihres Standortes auf der Grenze zur Parzelle des Moorwegs (Flurstück 35/164, Flur 2, Gemarkung Heisfelde) zusätzlich über die Baumschutzsatzung der Stadt Leer geschützt (vgl. Ausführungen dazu in Kapitel I. 5). Im Zeitraum 2018 bis 2022 starben sieben Großbäume vor dem Hintergrund der wiederholt trockenen Sommer, insbesondere im Bereich der Aufschüttungen seitlich des Schießkanals, vollständig ab und wurden nach Genehmigung und Festlegung von Kompensationspflanzungen durch die Stadt Leer, aus Gründen der Verkehrssicherheit, im Winterhalbjahr 2022/2023 gefällt.

Da die Standorte der in den Bebauungsplänen Nr. 55 A und 72 B gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten 96 Bäume im damaligen Aufstellungsverfahren nicht eingemessen, sondern lediglich grob abgeschätzt und händisch eingetragen wurden, ist eine annähernd verlässliche Zuordnung, der bis Herbst 2022 noch vorhandenen 79 Bäume zu den zeichnerisch festgesetzten bei nur noch gut 50 Bäumen annähernd verlässlich möglich. Im Rahmen

der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ wurden die aktuell noch 72 vorhandenen Bäume im Zuge der Erstellung der Kartengrundlage durch das Katasteramt Leer eingemessen, so dass deren Standorte geometrisch einwandfrei nachvollzogen werden können.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel, eine Revitalisierung des brachgefallenen Barkei-Geländes planungsrechtlich über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 vorzubereiten, war im planerischen Abwägungsprozess der möglichst weitgehende Erhalt des geschützten Baumbestandes, einer städtebaulich zielgerichteten Neubebauung gegenüberzustellen. Auf der Grundlage gutachterlicher Empfehlungen zur Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Bäume werden im Ergebnis 48 Altbäume in die Vorhabenplanung einbezogen und langfristig über eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhalten.

In Absprache mit der Stadt Leer erfolgen für die vorhabenbedingten Verluste von 24 Bäumen und den Verlust von sieben aus natürlichen Gründen seit 2018 abgestorbenen Bäumen, Kompensationspflanzungen von Hochstammbäumen innerhalb des Plangebietes gemäß den Vorgaben des § 8 der Baumschutzsatzung der Stadt Leer (Stand: 10.04.2015). Demnach werden 63 Bäume als Ausgleich für die beschriebenen Verluste von 31 Bäumen im Zuge der Vorhabenumsetzung angepflanzt (Kompensationsberechnung vgl. Anlage 8); deren langfristiger Erhalt wird über die Festsetzung der Bäume im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 bzw. dem Freiflächenkonzept, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, planungsrechtlich abgesichert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 63 Laubbäume gemäß Pflanzenliste zur textlichen Festsetzung Nr. 12 an den im Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen, zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

(Mindestqualität: Hochstamm, StU 18-20 cm)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides 'Olmsted')
Italienische Erle	(Alnus cordata)
Purpur-Erle	(Alnus x spaethii)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Blut-Buche	(Fagus sylvatica f. purpurea)
Dornenlose Gleditschie	(Gleditsia triacanthos 'Skyline')
Amberbaum	(Liquidambar styraciflua 'Paarl')
Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
Zerr-Eiche	(Quercus cerris)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Pyramiden-Eiche	(Quercus robur 'Fastigiata Koster')
Scheinakazie	(Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga')
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia 'Brouwers')
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Amerikanische Stadt-Linde	(Tilia cordata 'Greenspire')
Brabanter Silberlinde	(Tilia tomentosa 'Brabant')
Holländische Linde	(Tilia x europaea)
Kegel-Linde	(Tilia x flavescens 'Glenleven')

In der obenstehenden Pflanzenliste für Ersatz- und Kompensationspflanzungen sind neben den im Plangebiet ursprünglich verwendeten Baumarten, weitere Arten und Sorten aufgeführt, die den veränderten klimatischen Bedingungen besser angepasst sind⁵. Im Falle des Abganges eines gemäß § 9 (1) Nr. 25a oder b BauGB festgesetzten Baumes ist dieser standortnah, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste und den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Leer zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes; beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 140 cm, ist als Ersatz ein Laubbaum zu pflanzen, beträgt der Umfang mehr als 140 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen. 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.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Barkei-Geländes als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse erfolgen diverse lineare Strauch- und Obstbaumpflanzungen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Sträucher und Kleinbäume an den im Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten gemäß nachfolgender Pflanzenliste flächenhaft und dicht als freiwachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,50 m. Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind nicht direkt angrenzend an Kinderspielflächen vorzusehen.

Kleinbäume und Sträucher (Mindestqualität v. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)

Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)*
Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum 'Schmidt')
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Holunder	(Sambucus nigra)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Rosmarin-Weide	(Salix rosmarinifolia)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 5 Obstbäume regionaltypischer Sorten gemäß nachfol-

⁵ Die Pflanzenliste enthält Baumarten, die sich am Standort auf dem Barkei-Gelände bewährt haben und Baumarten, die in der GALK-Straßenbaumliste (<https://strassenbaumliste.galk.de/>; Zugriff vom 15.07.2024) mit geeignet oder gut geeignet bewertet wurden

gender Pflanzenliste an den im Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahl) (Mindestqualität: Hochstamm, StU 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 Baum- und Strauchpflanzungen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ in der auf das Erreichen der Bezugsfertigkeit des ersten fertiggestellten Wohngebäudes (Gebäude 1-7, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben der Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB umzusetzen. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches hat eine Nachpflanzung in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben der Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu erfolgen. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Bäumen und Sträuchern baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen im Kronentraufbereich/Wurzelbereich jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 8.

8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Ein Ziel der Bauleitplanung ist, auch vor dem Hintergrund der insbesondere für die Bewohner des Ortsteils Heisfelde historisch-emotionale Bedeutung des Barkei-Geländes, die Flächen im Plangebiet nach der städtebaulichen Revitalisierung und Neubebauung für die Bevölkerung wieder erlebbar zu machen. Diesem Ziel dient die Festsetzung einer Fußwegeverbindung vom Moorweg im Norden über den zentralen Grünbereich weiter nach Süden mit Anschluss an eine vorhandene, öffentliche Fußwegeverbindung zwischen den dort vorhandenen Sportplätzen. Zukünftig wird so die Möglichkeit geschaffen, eine fußläufige Verbindung vom Moorweg über das Barkeigelände bis zur Straße „Bahndamm“ herzustellen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Fußwegeverbindung erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 21 BauGB die Festsetzung eines Gehrechtes (G) zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2 m.

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. 21 „Barkei“) 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. Sonstige Festsetzungen

Die vorhandene halbkreisförmige, aus Findlingen zusammengesetzte Sitzbanknische östlich von Gebäude 1 stammt aus den Zeiten der historischen Nutzung des Barkei-Geländes als Freizeitanlage und soll langfristig erhalten werden. Die Sitzbanknische mit der Kennzeichnung „SB“ ist Instand zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO))

Die für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ festgesetzte Gestaltungssatzung gibt für die geplanten Gebäude einen baugestalterischen Rahmen vor. Dieser soll eine Architektur und Gebäudegestaltung gewährleisten, die unter Verwendung der heutigen Formensprache und Materialverwendung ein einheitliches, standortgemäßes 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 dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) 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. Farbregister 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 dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk Dünnformate (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 Farbregisters 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 Ordnungswidrigkeitenbelehrung

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen 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 Gasnetz⁶ 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 Schortens⁷ (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 maßgebliche Verkehrsbelastung wird für den Prognosefall 2035 zuzüglich des vorhabenbedingt zusätzlich zu erwartenden Verkehrs 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 teilweise bebaute Plangebiet wird über die in der Moorstraße und Heisfelder Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

⁶ Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob das Baugebiet an die Gasversorgung angeschlossen wird.

⁷ IST (2020): Verkehrsuntersuchung Moorweg, Auftraggeber: Horn-Bauunternehmen GmbH & Co. KG, Projektnr.: 2397

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. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit den Stadtwerken Leer AÖR und der unteren Wasserbehörde

des Landkreises Leer abgestimmt. Das Entwässerungskonzept⁸ 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.

1.2 Umweltbelange

1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die Außenbereichsflächen einbeziehen und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ wird lediglich eine Grundfläche von rd. 5.140 m² festgesetzt (MU: 12.850 m² x 0,4 = 5.140 m²).

Entsprechend dem Ziel der Stadt Leer, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung der Revitalisierung einer innerstädtischen, teilweise bebauten ehemaligen Freizeitanlage im beplanten Innenbereich. In erster Linie soll in bedarfsgerechten Umfang dringend benötigter (teilweise sozialer) Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets bereitgestellt werden.

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 55 A und 72 B zu beurteilen. Hier sind die Plangebietsflächen als „Mischgebiet“ (MI), „Private Grünflächen“ und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz“ festgesetzt. Zusätzlich sind in den beiden Rechtsplänen über das Plangebiet verteilt, 96 Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt⁹. Im Bebauungsplan Nr. 72 B ist der festgesetzte Baumbestand darüber hinaus als Naturdenkmal ND LER 149 ausgewiesen. 2005 wurde der Baumbestand aus dem Schutz als Naturdenkmal entlassen.

⁸ Ingenieurbüro Linnemann (2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Neubau von Wohngebäuden Gemarkung Heisfelde, Flur 2, Flurstück 35/148, 26789 Leer, Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Verfasser: Otten, G., Projektnr.: 2566

⁹ Die Standorte der in den Bebauungsplänen Nr. 55 A und 72 B festgesetzten Bäume wurden nicht eingemessen, sondern grob abgeschätzt, händisch eingetragen. Nur gut 50 der aktuell vorhandenen 72 Bäume können den Standorten festgesetzter Bäume annähernd gesichert zugeordnet werden

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 waren 80 Bäume vorhanden. Seitdem wurden ein Jungbaum entnommen und außerhalb des Plangebietes wieder eingepflanzt sowie sieben im Zeitraum 2018 bis 2022 abgestorbene Altbäume aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt. Die 2018 auf dem Flurstück 35/148 festgestellten 79 Altbäume mit einem Stammumfang von über 60 cm sind Bestandteil des geschützten Landschaftsbestandteils GLB LER 00045 und zusätzlich über die selektive Baumschutzsatzung der Stadt Leer¹⁰ geschützt. Schutzzweck: *Ortsbild prägend, trägt zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei. Wehrt schädliche Einflüsse ab und verbessert das Kleinklima.* In der Stadt Leer gilt darüber hinaus eine Baumschutzsatzung¹¹ für Bäume im öffentlichen Bereich. Gemäß § 3 (1) der Satzung sind alle Bäume im öffentlichen Bereich geschützt, die einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden. Zwei Bäume stehen an der nördlichen Grenze des Plangebietes und etwa zur Hälfte auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) des Moorwegs, so dass diese beiden Bäume auch dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Aktuell (Stand: Juni 2025) sind auf dem Flurstück 35/148 72 Altbäume mit einem Stammumfang von über 60 cm vorhanden.

Als Grundlage zur Charakterisierung des aktuellen Zustandes der betrachteten Flächen wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen¹² bei sechs Begehungen zwischen Mai und September 2022 durchgeführt (vgl. Anlage 7). Die vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Flächen umfassen folgende Biotoptypen:

- Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) (brachgefallen)/ /Befestigte Freifläche mit sonstiger Nutzung (OFZ): Nördlicher Teilbereich des Plangebietes mit Gebäuden; größere Teilflächen im nördlichen Plangebiet sind versiegelt (Wertstufe I)
- Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PHG): Altbaumbestand insgesamt geschützt als geschützter Landschaftsbestandteil und gemäß selektiver Baumschutzsatzung; zwei Bäume auch nach Baumschutzsatzung (Wertstufe III-IV)
- Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEFm) (Wertstufe II-III)
- Halbruderales Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)/Artenarme Brennesselfluren (UHB)

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 wie folgt beachtet (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen):

- Standortwahl: Städtebauliche Entwicklung einer voll erschlossenen Fläche im beplanten Innenbereich auf teilweise bebauten/befestigten Flächen
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden örtliche Bauvorschriften erlassen (Farbgebung von Dächern und Fassaden usw.); zusätzlich wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine an den umgebenden Gebäudebestand angepasste Gebäudedimensionierung festgelegt
- Minimierung der zulässigen Flächenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,4

¹⁰ Selektive Baumschutzsatzung der Stadt Leer (öffentlich bekanntgemacht am 01.07.2005)

¹¹ Satzung der Stadt Leer (Ostfriesland) zum Schutz von Bäumen (öffentlich bekanntgemacht am 10.04.2015)

¹² Drachenfels von, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

- Schadlose Beseitigung des zukünftig im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über Schaffung von Rückhaltemöglichkeiten innerhalb des Plangebietes und gedrosselte Ableitung in die Regenwasserkanalisation.
- Festsetzung von Regelungen der Zeiten für Baumfäll- und Rodungsarbeiten und zur Beseitigung von Gehölzen u.a. zum Schutz der nachgewiesenen Brutvogel- und Fledermauspopulationen
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen und zur Kompensation natürlich abgestorbener Bäume und unvermeidlicher Baumentfernungen
- Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen dienen neben der Ein- und Durchgrünung auch der Verbesserung des Nahrungs- und Lebensraumangebots für die örtliche Fauna

Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt damit das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und die moderate zusätzliche bauliche Inanspruchnahme anthropogen überprägter Flächen im beplanten und bebauten Innenbereich als sinnvoll einzustufen. Die Planung berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen, hochwertigeren Außenbereichsarealen.

Schutzgut Pflanzen: Das vorhandene Extensivgrünland wird vollständig beseitigt, der vorhandene Baumbestand teilweise. Durch die beschriebene, unvermeidliche Überplanung von 24 vorhandenen und 7 bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit seit 2018 entfernten, gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (1) NNatSchG gesetzlich geschützten Bäumen (Bestandteile des geschützten Landschaftsbestandteils GLB LEER 00045), entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die ungeachtet der gemäß § 13a BauGB ausgesetzten Eingriffsregelung, kompensationspflichtig sind. Das Kompensationsverhältnis bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes; beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 140 cm, ist als Ersatz ein Laubbaum zu pflanzen, beträgt der Umfang mehr als 140 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen; im Ergebnis sind 63 Bäume zur Kompensation der zur Realisierung des Vorhabens unvermeidlichen Baumfällungen innerhalb des Plangebietes neu zu pflanzen. Nach Umsetzung der 63 Kompensationsbaumpflanzungen werden mit den noch verbliebenen 48 Altbäumen 111 Bäume im Plangebiet vorhanden sein.

Nach Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verblieben dann planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser-Grundwasser: Infolge der geplanten Ausweisung von Baugebieten können gemäß der festgesetzten GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten maximal 60 % der Plangebietsflächen zukünftig versiegelt werden. Im Bestand sind zur inneren Erschließung der Flächen auf dem ehemaligen Barkei-Gelände größere Bereiche überwiegend mit Betonsteinpflaster, aber auch Splitt und bituminösen Stoffen versiegelt worden. Weitere Versiegelungen sind durch die (teilweise bereits abgerissenen) Bestandsgebäude gegeben. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 72 B festgesetzte GRZ von 0,4 beibehalten. Zwar werden infolge der baulichen Inanspruchnahme auch zuvor unversiegelte

Flächen (Grünland, Freizeitanlage) baulich überprägt, andererseits werden aber auch derzeit versiegelte Flächen entsiegelt. Ggfs. mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Versiegelungen sind auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht kompensationspflichtig. Nach dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept des Ingenieurbüros Linnemann, ist eine Regenrückhaltung über einen Rückhaltekanal mit gedrosselter Einleitung in die Kanalisation vorzusehen, um das Regenwasserkanalnetz bzw. die weitere Vorflut dauerhaft vor Überlastung zu schützen.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet ermittelten Bodenverhältnisse (Geschiebelehm im Untergrund) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich (s. Anlage 5). Im Rahmen der Bauausführung werden bei entsprechender Witterung Wasserhaltungsmaßnahmen für den Tiefbau empfohlen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, zum Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes, bei den anstehenden Wasserhaltungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und bei ausbleibenden ausreichenden natürlichen Niederschlägen Bewässerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Schutzgut Landschaftsbild: Die innerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen, teilweise bebauten und insgesamt brachliegenden Flächen im beplanten Innenbereich werden im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes durch einen gesetzlich geschützten Altbaumbestand geprägt und durchgrünt. Infolge des mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 verfolgten Ziels des möglichst weitgehenden Erhalts des vorhandenen Baumbestandes und den festgelegten umfangreichen Ersatz- bzw. Kompensationspflanzungen kann gewährleistet werden, dass das lokale Ortsbild im Bereich des Barkei-Geländes trotz der mit der Revitalisierung der Flächen einhergehenden Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Positiv zu bewerten ist die zukünftige Durch- und Eingrünung der südlichen Teilflächen mit Baum-, Obstbaum- und Strauchneupflanzungen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Gestaltung des zukünftigen Gebäudebestandes im Plangebiet ergriffen. Neben einer Gestaltungssatzung für die Neubebauung wird das prägende Barkei-Gaststättengebäude möglichst weitgehend erhalten.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht bzw. nur in Bezug auf die Überplanung des gesetzlich geschützten Baumbestandes anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

1.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Klärung der Frage, ob von der hier in Frage stehenden Planung - unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind. Weiterhin ggf., welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich ggf. für bestimmte Arten das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ergibt.

Für die Bauleitplanung sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG relevant. Die Vorschrift des § 44 (1) BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [hier nicht relevant]

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind [hier gegeben], relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„¹Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. ²Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-Richtlinie] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. ³Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. ⁴Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. ⁵Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005). Als streng geschützt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-RL oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält - teilweise im Einklang mit den Anhängen der VSch-RL und der FFH-RL- eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Turmfalke und Mäusebussard, Waldohreule und Turteltaube. Sie sind somit - auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist - auch bei Eingriffsvorhaben relevant. Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

Handlungen, die gegen Verbote des § 44 (1) oder (5) BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig gemäß § 45 (7) BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Arten festgestellt, wäre ein Ausnahmeantrag beim Amt für Planung und Naturschutz – untere Naturschutzbehörde – des Landkreises Leer zu stellen. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist vorausschauend zu beurteilen, ob die vorgesehenen Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich.

Beschreibung der Situation im Plangebiet

Um die möglichen Eingriffsfolgen für die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen, Brutvögel und Fledermäuse, beurteilen zu können, wurden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und dessen Umgebung faunistische Erfassungen durchgeführt¹³. Diese Kartierungen erfolgten im Zeitraum von März bis September 2022 (vgl. Anlage 7). Die Gutachter konnten keine Amphibien im Plangebiet feststellen.

Brutvögel: Die Kartierungen wiesen im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung 16 Vogelarten nach. Gefährdete Vogelarten (RL Nds. 3), stark gefährdete (RL Nds. 2) oder vom Aussterben bedrohte (RL Nds. 1) Arten konnte im Gebiet nicht festgestellt werden. Als Art der Vorwarnliste Niedersachsens (RL Nds. V) wurde der Grauschnäpper (Brutverdacht) festgestellt.

Weitere Arten sind überwiegend Ubiquisten sowie Gebüschbrüter der halboffenen Landschaft und Parks. Es kommen Höhlenbrüter (Baumhöhlen) vor, wie Buntspecht, Kohlmeise, Kleiber, Blaumeise, Dohle, sowie Freibrüter oder Brüter in Halbhöhlen wie die Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Amsel und größere Singvogelarten wie Ringeltaube und Rabenkrähe. Die vorkommenden Arten sind typisch für alte Gärten, Siedlungen und die dörfliche Umgebung, die Baumhöhlen-bewohnenden Arten sind typisch für Habitats mit Altbaumbestand. Eine Besonderheit im Gebiet war ein in einer Baumhöhle brütendes Dohlenpaar nördlich am Wohnhaus. Es wurden zwei ältere Nester an den Häusern (Eingang Schießstand, hinterer Eingang Gaststätte) gefunden, die jedoch 2022 offenbar nicht besetzt waren. Streng geschützte Arten wie Eulen oder Greifvögel wurden nicht beobachtet.

Fazit: Innerhalb des als strukturreich beschriebenen Plangebietes wurden aufgrund des anthropogen geprägten Gefüges und der erhöhten Lärmpegelbelastung hauptsächlich Ubiquisten und störungsunempfindliche Singvogelarten festgestellt, wie Mönchsgrasmücke, Amsel, Buchfink, Singdrossel, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohl- und Blaumeise, Rotkehlchen, Bachstelze, Ringeltaube oder Zaunkönig. Weitere typische Brutvögel waren Hausbrüter wie Hausrotschwanz und Grauschnäpper.

¹³ Wiese-Liebert, P. (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Brutvogel- und Fledermauskartierung zum Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“, Stand: März 2023

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß BNatSchG als besonders geschützt anzusehen. Ein Potenzial für Brutvorkommen streng geschützter Brutvogelarten der halboffenen Parklandschaften und Städte (insbes. Greifvögel, Eulenvögel) ist im unmittelbaren Geltungsbereich dennoch gegeben, es sind alte und hohe Bäume vorhanden, in denen Waldohreule oder ggf. auch Waldkauz in Siedlungsräumen potenziell brüten, sowie auch Turmfalken, oder der Grünspecht. Es bleiben aber auch nach der geplanten Neubebauung des Plangebietes viele Altbäume erhalten und mit ihnen z. B. auch die Stammhöhlen und Brutmöglichkeiten in hohen Bäumen. Das Grundstück bleibt, auch nach Realisierung des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der umfangreichen Ersatz- und Kompensationsbaumpflanzungen, als ein durchgrünter Gartenbereich der Siedlungen erhalten.

Für die im Gebiet vorkommende Avifauna ist dennoch mit Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Vorhabens zu rechnen. Die Versiegelung der extensiv genutzten Grünflächen wird das Nahrungsangebot der vorkommenden Vogelarten im Planungsraum einschränken. Innerhalb der Siedlungen führt die Bebauung des Areals für die Avifauna der Siedlungen jedoch vorrausichtlich nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, da keine streng geschützten Arten betroffen sind und die Tötung von Individuen durch die Einhaltung der Zeiträume für die Gehölzfällungen verhindert wird, bzw. der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeiten stattfand/stattfinden wird. Ein großer Teil der prägenden Altgehölze bleibt als Lebensraum erhalten.

Fledermäuse: Fledermäuse sind nach FFH-Richtlinie, Anhang IV, streng geschützt. Während der Begehungen mit Handdetektoren und durch zwei Horchboxen wurden im Plangebiet sieben Fledermausarten nachgewiesen. Die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus waren jagend im Geltungsbereich die häufigsten Arten. Bei der Zwergfledermaus wurden zahlreiche Sozialrufe zwischen den Bäumen und Gebäuden festgestellt, so dass Quartierverdachte bestanden, möglicherweise ein (Balz-)Quartier auf dem Gelände, was jedoch nicht bestätigt werden konnte, ein Schwärmen der Arten wurde nicht beobachtet.

Da durch die Horchboxen auch Sozillaute des Kleinen Abendseglers im Plangebiet festgestellt wurden, bestand auch bei dieser Art ein Verdacht auf Quartiere, was allerdings nicht bestätigt werden konnte.

Aufgrund von aufgezeichneten Sozillauten der Zwergfledermaus und des Kleinen Abendseglers bestand ein Verdacht auf Quartiere, vor allem im Bereich der Altbäume. Möglicherweise waren temporäre Männchen- oder Balzquartiere der Arten in der Umgebung vorhanden, konnten aber nicht weiter belegt werden.

Während der Detektorbegehungen wurden gezielt Bereiche an den Gebäuden bzw. an Bäumen mit Höhlungen angelaufen, um an verdächtigen Standorten ggf. ausfliegende Tiere nachzuweisen. Die Höhlungen an den Bäumen (Spechthöhlen) erweckten äußerlich zunächst nicht den Anschein, Quartiereingänge zu häufig genutzten Sommerquartieren zu sein (keine Hinweise auf Kotspuren oder Hautfettreste außen sichtbar). Sommerquartiere konnten im Geltungsbereich in den Gebäuden nicht nachgewiesen werden, in den abgerissenen Gebäuden konnten zuvor bei Kontrollen der ökologischen Baubegleitung ebenfalls keine Sommerquartiere angetroffen werden.

Fazit: Es sind, in Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Fledermausarten, im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, da Quartiere im Plangebiet nicht festgestellt wurden. Der Baumbestand im nördlichen Plangebiet bietet aufgrund des Alters und der Größe, verbunden mit der Ausbildung von Rissen und Höhlungen, dennoch potenziell für Fledermäuse (temporäre) Männchen-, Balz- oder auch ggf. Sommerquartiere. Es ist dementsprechend nicht auszuschließen, dass sich ggf. an stärkeren Bäumen Fledermausquartiere befinden, wenngleich diese durch die Detektorbegehungen nicht nachgewiesen werden konnten. Vor der Fällung weichender Einzelbäume sollten diese noch einmal gezielt auf Höhlungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüft werden.

Der Schießstand/ehemalige Bunker/Deckungsgraben ist gemäß Resultat der winterlichen Kontrolle nicht als Winterquartier besetzt und geeignet, ebenfalls nicht die Dachräume der verbleibenden Gaststätte an der B 70.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der nachgewiesenen, häufigen Aktivitäten offensichtlich ein wichtiges Jagdgebiet und Nahrungshabitat der umgebenden Siedlung für Fledermäuse. Die Fledermäuse jagen hauptsächlich zwischen den Bäumen und Gebäuden sowie um den (mittlerweile abgerissenen) Tanzsaal herum. Das Gebiet kann von den vorkommenden Arten auch vernetzt und in Zusammenhang mit anderen parkartigen Lebensräumen der Umgebung, wie dem weiter südlich gelegenen Friedhofsareal der ev.-luth. Kirchengemeinde Leer oder der im Westen liegenden, halboffenen Kulturlandschaft Heisfeldes mit alten Abbaugewässern, Grünland und Wäldchen als Nahrungsraum genutzt werden.

Die Fledermausfauna büßt mit dem Verlust und der Überbauung der südlichen Wiese sowie dem Wegfall einiger meist abgängiger Bäume wertvolle Nahrungsbiotope innerhalb der Siedlungen ein. Die Tiere können allerdings noch auf die angrenzenden westlichen Grünlandflächen mit Ruderalfluren und alten Baumreihen jenseits der B 70 ausweichen. Zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Fledermausfauna im Geltungsbereich kommt es durch den Abriss und Neubau von Gebäuden dennoch voraussichtlich nicht, da die meisten Altbäume im Geltungsbereich erhalten werden. Die neuen Gebäude erhalten wieder eine Eingrünung mit neu zu pflanzenden Bäumen (Großbaumarten). Auch die neu entstehenden Gebäude können nach einiger Zeit wieder potenzielle Quartiere für Fledermausarten bieten. Quartiere im Inneren der abzureißenden Häuser wurden nicht festgestellt und gehen daher nicht verloren.

Insbesondere, wenn Vorgaben für die Verwendung von Straßen- und Gebäudebeleuchtung berücksichtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 6 zur umwelt- und tierfreundlichen Beleuchtung), sowie ggf. weitere Fledermaus-fördernde Maßnahmen wie das Aufhängen von Fledermauskästen an den Gebäuden oder eine entsprechende Gestaltung der Gebäudeumgebung mit blühenden Stauden und nachtblühenden Arten erfolgen, können Beeinträchtigungen der vorhandenen Fledermausfauna minimiert werden. Der zu erwartende Freiflächenverlust bzw. Verlust an Jagdhabitat steht einer Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich entgegen, wenn folgende Maßgaben berücksichtigt werden:

Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß 9 (1) Nr. 21 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 ist 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.

Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 21 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.

Darüber hinaus wird folgender Hinweis zur umwelt- und tierfreundlichen Ausgestaltung der zukünftigen Beleuchtung im geplanten Baugebiet Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21:

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ in öffentlich zugänglichen Bereichen (Wegebeleuchtung) und im privaten Bereich (Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Pollerleuchten oder beleuchtete Werbetafeln) folgende Kriterien berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind ausschließlich Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahrende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

Unter Würdigung der im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffsfolgen sowie zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, sind nach vorläufiger Aussage der Gutachter keine wesentlichen Beeinträchtigungen der im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogel- und Fledermauspopulationen zu erwarten.

1.2.3 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. 21 „Barkei“, initiiert:

- Standort der Baugebietsentwicklung in einem baulich vorgeprägten Siedlungsbereich
- Vorhaben nimmt bereits teilweise bebaute/versiegelte Flächen in Anspruch
- Vorhabenplanung berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in vorhandenen Baumbestand
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (bedarfsgerechte Festsetzung der GRZ)
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen und Schaffung kleinklimatischer Aufwertungseffekte (Staubbindung, Sauerstoffbildung, CO₂-Bindung)
- Plangebietsflächen sind bereits voll erschlossen
- Mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet verringert den Flächenverbrauch gegenüber der in Ostfriesland favorisierten Einfamilienhausbebauung

1.2.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Südlich bzw. östlich der baumbestandenen Plangebietsflächen ist extensiv genutztes Grünland vorhanden. Ein Teil der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ vormals vorhandenen Gebäude wurde im September 2022 abgerissen. Von den Abrissmaßnahmen waren ein Einfamilienhaus (Gebäude Heisfelder Straße 214A), der ehemalige Festsaal und zwei Schuppen-/Garagengebäude betroffen. Aktuell sind noch die derzeit ungenutzten Gebäude der ehemaligen Gaststätte und das ehemalige Schützenhaus mit Schießkanal vorhanden. Neben Versiegelungen durch Gebäude sind große Flächen mit wechselnden Pflaster- und Asphaltbelägen befestigt. Diese ziehen sich als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen durch die baumbestandenen Flächen. Insbesondere die Flächen südlich der ehemaligen Gaststätte und dem abgerissenen Wohnhaus sowie zwischen der ehemaligen Gaststätte und dem abgerissenen Festsaal sind großflächig versiegelt. Beidseitig des Schießkanals wurde vor Jahrzehnten Boden angeschüttet. Ansonsten sind die Flächen im Plangebiet weitgehend eben; das Gelände fällt im Bereich der vorhandenen Extensivgrünlandflächen leicht nach Süden/Südosten ab. Im Plangebiet ist 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 festgesetz-

ten Baugebietsflächen erfolgen. Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der in Kapitel I. 1 beschriebenen hohen Bedarfs Wohnraum zu schaffen, als unvermeidlich einzustufen. Zur Minimierung der Eingriffe trägt bei, dass weite Flächen im nördlichen Plangebiet bereits versiegelt/bebaut waren/sind und wenn mit dem Baumschutz in Einklang zu bringen, im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens entsiegelt werden (vgl. Freiflächenkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 wurde ergänzend zu einer Baugrunduntersuchung des Büros Straßenbau Prüfstelle GmbH, Leer (s. Anlage 3)¹⁴, eine historische Recherche und orientierende Altlasterkundung vom Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck, Bad Zwischenahn, erarbeitet (s. Anlage 4)¹⁵.

Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 wurden die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet im Rahmen eines Baugrundgutachtens ermittelt (s. Anlage 3). Die im Plangebiet ermittelten Bodenverhältnisse zeigen sich vom Bodenaufbau her insgesamt recht homogen, abgesehen von an einzelnen Stellen vorliegenden Beton- und Bodenauffüllungen und den differierenden Schichtmächtigkeiten. Abseits der bereits anthropogen veränderten Bodenverhältnisse im nördlichen Plangebiet liegt meist ein Aufbau von Oberboden mit darunter folgendem, humosem Feinsand bis etwa einen Meter unterhalb der Geländeoberkante vor. Darunter folgt im nördlichen Bereich direkt Geschiebelehm, dessen Oberkante nach Süden hin abfällt und im Südosten mit 3,3 m u. GOK am tiefsten ist. Südwestlich davon liegt die Oberkante bei etwa 1,8 m u. GOK.

Die angetroffenen heterogenen Grund- bzw. Stauwasserstände in Verbindung mit der vorliegenden Geschiebelehmschicht zeigen, dass im Untersuchungsgebiet mit einem starken Auftreten von Stauwasser infolge von Regenereignissen zu rechnen ist.

Hinsichtlich der geplanten vorhabenbedingten baulichen Maßnahmen im Plangebiet werden folgende Hinweise gegeben:

- Im Rahmen der Bauausführung sind bei entsprechender Witterung Wasserhaltungsmaßnahmen für den Tiefbau einzuplanen
- Für die Gründung der geplanten Zufahrten und Stellplätze und die Errichtung von Schmutz- und Regenwasserkanälen wird empfohlen, Mutterboden und humosen Feinsand vollständig und getrennt voneinander auszubauen. Der Mutterboden könnte anschließend für Andeckungsarbeiten wiederverwendet werden, der humose Feinsand wäre nach einer erfolgten Deklarationsanalyse entsprechend zu verwerten.
- Die Gründung der geplanten Gebäude kann grundsätzlich mittels Flachgründung oder Streifenfundamenten erfolgen

¹⁴ Straßenbau Prüfstelle GmbH (2024): Bebauungsplan Moorweg, Leer – Baugrundbericht; Stand: 03.07.2024

¹⁵ Erpenbeck, C. (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 in der Stadt Leer, Historische Recherche und Orientierende Altlasterkundung; Stand: 15.02.2023

Historische Recherche

Um Hinweise auf frühere Nutzungen zu bekommen, die einen Altlastverdacht begründen könnten, wurde die Bauakte bei der Stadt Leer gesichtet. Akteninformationen liegen nur für den nördlichen Teil des Plangebiets vor. Der südliche Bereich wurde lange Zeit als landwirtschaftliches Grünland (heute Mähwiese) genutzt. Erst durch Zusammenlegung entstand das heute zusammenhängende Flurstück 35/148. 1902 wurde der Betrieb einer Gaststätte erstmals bei der Industrie- und Handelskammer erwähnt. 1913 wird die Gastwirtschaft von der Familie Barkei („Barkei's Garten“) übernommen. Ab 1913 kommt es zur Errichtung diverser Kleingebäude zur Haltung und Präsentation von Geflügel und weiteren Klein- und Zootieren (Ausflugsgaststätte mit zoologischem Garten und Kinderspielplatz). 1935 wird ein Bauantrag für einen Schießstand gestellt. 1954 werden Kriegsschäden beseitigt. 1964: Barackenbau, Umstellung der Gebäudeheizung auf Erdgas, Eintrag als „Gastwirtschaft mit Saalbetrieb und Kegelbahnen“, Umnutzung des Schießstands zu einem Luftgewehrschießstand. 1969: Ausbau des Moorweges und Absteckung der Grundstücksgrenzen. 1970: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. In der Zeit von 1970 bis 2000 diverse An- und Umbauten. 1979: Abbruch des ehemaligen „Affenhauses“ und Errichtung eines Wohnhauses (Hausnr. 214A). Bis 2009 Betrieb der Gaststätte mit Biergarten. 2011: Betrieb eines Second-Hand-Ladens. 2012: kurzzeitiger Betrieb einer Gasstätte im Vorderhaus und eines Kampfsportstudios im Tanzsaal. 2022: Abbruch des Wohnhauses (Heisfelder Str. 214A) und des Festsaals sowie zweier Nebengebäude.

Auswertung des NIBIS-Kartenserver

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver¹⁶ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Fluviale und glazifluviale Ablagerungen
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Mittlerer Podsol (P3); Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogleyen aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; seltener mit Pseudogley-Podsolen aus Flugsanden über Geschiebelehmen
- 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

¹⁶ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 20.06.2025

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

Mittlerer Podsol (P3):

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

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

Die Bodenfunktionen der im Plangebiet oberflächennah anstehenden Böden werden durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt. Allerdings handelt es oberflächennah um mit Stör- und Schadstoffen belastete Auffüllungshorizonte. Etwaige Eingriffsfolgen sind vor dem Hintergrund des gewählten Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ gemäß § 13a BauGB nicht kompensationspflichtig.

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).

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten (z. B. Schutz vor Bodenverdichtung, Schutz vor Leckagen, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberbodens, fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen).

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.

1.2.5 Abfallrechtliche Belange

Orientierende Altlastuntersuchung (vgl. Anlage 4)

Ein konkreter Altlastverdacht ergibt sich aus dem Betrieb des Schießstandes. Es handelt sich dabei um ein kleineres an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Moorweg gelegenes Gebäude mit einem sich anschließendem aus Beton hergestellten Schießkanal (parallel zum Moorweg nach Ost verlaufend). Der Schießkanal hat eine Länge von 50 m mit dem Kugelfang an der östlichen Stirnseite. Das Betonbauwerk ist seitlich und an der Oberfläche mit humosem Oberbodenmaterial angefüllt bzw. angedeckt. Der dadurch gebildete Erdwall ist mit Gehölzen bewachsen. Im Inneren des Schießkanals ist mit schwermetallhaltigen Munitionsresten zu rechnen. Vor allem im Bereich des Kugelfangs sind größere Mengen an Munitionsresten zu erwarten.

Darüber hinaus besteht ein allgemeiner Verdacht auf schadstoffhaltige Materialien innerhalb einer zur Oberflächenbefestigung hergestellten Schicht, die im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt wurde und sich auf weite Bereiche des Barkei-Grundstücks bezieht.

Bei dem südlichen Bereich des Plangebiets handelt es sich um eine Grünlandfläche. Eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht bekannt. Durch Begehung und Inaugenscheinnahme konnten keine Hinweise auf Auffüllungen o.ä. festgestellt werden.

Ein Eintrag im Altlastkataster des Landkreises Leer liegt für den Bereich des Plangebiets nicht vor.

Auf der Basis von vier im nördlichen Plangebiet abgeteuften Kleinbohrungen (Lage und Schichtenverzeichnisse vgl. Anlage 4) wird der Aufbau der obersten Bodenschichten beschrieben. An der Oberfläche lagert ein künstlich aufgefüllter (bzw. umgelagerter) humoser Oberboden (humoser schwach schluffiger Sand) mit eingemischtem Ziegelbruch, Schlacken und Kohlengrus in wechselnden Anteilen. Zusätzlich sind Störstoffe in Form von Keramik und Glas festzustellen. Der zur Anfüllung des Schießkanals verwendete Boden weist eine vergleichbare Zusammensetzung hinsichtlich der Fremd- und Störstoffe auf. Diese Schicht wird in Mächtigkeiten zwischen 0,3 m und 0,8 m angetroffen. Unterhalb des Auffüllungshorizontes folgen die natürlich anstehenden Geschiebedecksande als feinsandiger Mittelsand.

Die orientierende Altlastuntersuchung im Plangebiet kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Material des Auffüllungshorizonts und des Anfüllbodens weist Kontaminationen durch Schwermetalle und vor allem PAK auf. Bei anstehenden Erdarbeiten fällt aus abfallrechtlicher Sicht entsorgungspflichtiger Bodenaushub an (Entsorgung zur Verwertung und/oder Beseitigung). Gemäß den Zuordnungskriterien der LAGA-M20 ist auf Grundlage der durchgeführten in-situ-Untersuchung davon auszugehen, dass der Bodenaushub in die Zuordnung Z2 und auch >Z2 fallen wird.
- Der Innenraum des Schießkanals konnte nicht betreten werden, so dass hier zunächst eine Kontamination durch Munitionsreste (schwermetallhaltige Projektile) unterstellt werden muss. Im Zuge des geplanten Rückbaus des Schießkanals wird weiteres kontaminiertes Material anfallen. Die Sohle des Schießkanals bildet ein Sandbett, der Kugelfang besteht aus einer Holzkonstruktion.

- Die zur bodenschutzrechtlichen Bewertung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch entnommenen Oberbodenmischproben zeigen zu den aus der Auffüllung entnommenen Einzelproben vergleichbare Belastungen durch Schwermetalle und in erster Linie durch PAK. Die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und erst recht für Wohnnutzung werden eingehalten.
- Für den südlichen Teil des Plangebiets (Grünladfläche) besteht kein Altlastverdacht.

Aus fachgutachtlicher Sicht werden auf der Grundlage der dargestellten Ergebnisse die nachfolgend beschriebenen Handlungsempfehlungen gegeben:

- Die Erdarbeiten sowie der Rückbau des Schießkanals sind durch einen Bodensachverständigen zu begleiten, um einerseits den fachgerechten Umgang mit den anfallenden kontaminierten Materialien sicherzustellen und andererseits die zu entsorgenden Massen separat von den nicht kontaminierten Massen zu halten, um so den Entsorgungs- und Kostenaufwand auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Die Erdarbeiten sind so auszuführen, dass die künstlich aufgefüllten Schichten einschließlich der Anfüllung des Schießkanals separat ausgebaut und gelagert werden. Aus den Haufwerken sind Proben zu entnehmen und auf den für eine Entsorgung erforderlichen Parameterumfang zu analysieren (Deklarationsuntersuchung). Auf dieser Basis kann dann über die geeignete Verwertung oder Beseitigung entschieden werden.
- Im Zuge des Rückbaus des Schießkanals ist nach dessen Öffnung die Kontaminationssituation zu untersuchen und ein geeignetes Verfahren zur Dekontamination festzulegen. Auch hier ist kontaminiertes Material von nicht kontaminiertem getrennt zu halten. Über eine Deklarationsanalytik erfolgt die Zuordnung zu einer geeigneten Verwertung bzw. Beseitigung.
- In den Bereichen, die nicht von Erd- oder Rückbauarbeiten betroffen sind, kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht der schadstoffbelastete Oberboden verbleiben. Im Bereich zukünftiger Grünflächen, vor allem dort, wo der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt, wird dies auch empfohlen, um die Wurzelbereiche der Bäume nicht zu schädigen. In den zukünftigen Gartenflächen der geplanten Gebäude wird dagegen ein Bodenaustausch, der die gesamte Mächtigkeit der Auffüllung umfasst, empfohlen. Zum einen sind die Schadstoffgehalte sehr nahe am Prüfwert für Kinderspielflächen und zum anderen stehen die in der Auffüllung vorhandenen Fremd- und Störstoffe der Herstellung eines geeigneten Gartenbodens entgegen.

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.

1.2.6 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. 21 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 (B 70) ausgehenden Verkehrslärmemissionen unzulässige Geräuschimmissionen für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet entstehen.
- Prüfung, ob im Tageszeitraum unzulässige Geräuschimmissionen für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) für die geplante Wohnnutzung entstehen.
- Prüfung, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen durch in der Nachbarschaft bestehende Gewerbebetriebe und vorhandene Sportanlagen für die geplante Wohnnutzung entstehen.
- Prüfung, ob innerhalb des Plangebietes und angrenzend im Bereich der dort vorhandenen Wohnbebauung unzulässige Geräuschimmissionen durch die im Plangebiet geplanten Stellplatzanlagen entstehen.

Für die Beurteilung der beschriebenen schalltechnischen Fragestellungen hat die ZECH Ingenieuresellschaft 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.

Wie im Weiteren ausgeführt wird, können hinsichtlich des von der Heisfelder Straße (B 70) ausgehenden Verkehrslärms und auch hinsichtlich des von der nahegelegenen Tankstelle und dem benachbarten Autohaus ausgehenden Gewerbelärms ohne weitere Lärminderungsmaßnahmen nicht überall im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden.

In diesen Fällen ist zunächst zu prüfen, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen durchführbar sind, da hier ein größeres Lärminderungspotential auszuschöpfen wäre, als bei passiven Lärmschutzmaßnahmen. Als aktiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der Lärmquelle. Mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sind z. B. Lärmschutzwände oder -wälle, lärmindernde Straßenoberflächen oder Geschwindigkeitsbeschränkungen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus folgenden Gründen im Plangebiet i.d.R. nicht umsetzbar:

- Bestandsbebauung unmittelbar an der Lärmquelle (ehemaliges Gaststättengebäude)

- Entlang des Moorwegs ist aus Gründen des Ortsbildes und zur Erhaltung des dortigen geschützten Baumbestandes die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen obsolet
- Ein aktiver Lärmschutz entlang des Tankstellengrundstückes ist ebenfalls wegen des Erhalts des angrenzenden geschützten Baumbestandes nicht möglich
- Ein wirksamer und vollständiger Lärmschutz gegenüber den nächtlichen Gewerbelärmimmissionen ist an den geplanten Gebäuden durch Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze nicht möglich

Lediglich zum Schutz von Außenwohnbereichen (hier Terrassen und Balkone) werden statt Terrassen und Balkonen aus Gründen des Lärmschutzes wintergartenähnliche Erweiterungen der Gebäude vorgesehen (aktiver Lärmschutz). Im Folgenden werden die einzelnen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erläutert:

Verkehrslärm

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Heisfelder Straße (B 70), von der relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

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:

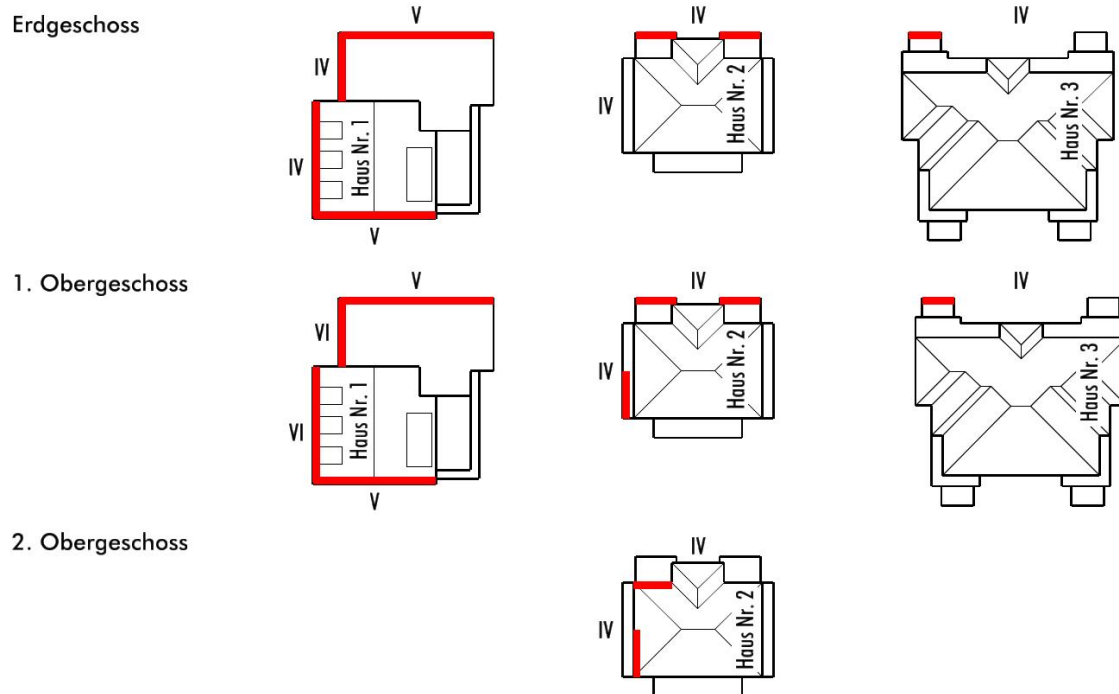
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) 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
VI	80

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 (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.



Schallschutz von Außenwohnbereichen

Zunächst sah die Planung der Neubauten im Plangebiet (Gebäude 2 bis 7) herkömmliche Balkone und Terrassen vor. Bei ersten Berechnungen der tagsüber einwirkenden Geräuschimmissionen wurden Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt. Aufgrund dessen erfolgte eine umfassende Umplanung der betroffenen Gebäude. Statt Terrassen und Balkonen sind nunmehr wintergartenähnliche Erweiterungen der Gebäude vorgesehen, die baulich einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten. In der Folge sind im Bebauungsplan zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Hinblick auf den Schutz typischer Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Balkone etc.) nicht mehr erforderlich.

Schallschutz vor 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 deutlich unterschritten werden. Der zulässige Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV wird um mindestens 2 dB unterschritten, wenn einmal im Jahr an einem Sonntag ein Jugendturnier auf den Sportplätzen des Fußballvereins stattfindet. Der zulässige Immissionsrichtwert für Spitzenpegelereignisse im Falle des maßgeblichen Jugendturniers wird an der geplanten Wohnbebauung um mindestens 3 dB unterschritten. Festsetzungen zum Schallschutz sind hinsichtlich des gutachterlich festgestellten aktuell auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms nicht erforderlich.

Schallschutz vor Gewerbelärm

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

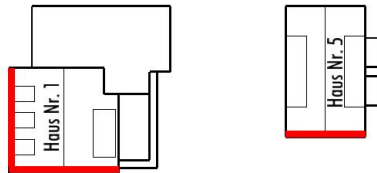
Anhand der Berechnungsergebnisse wird nachgewiesen, dass durch die Gewerbelärmbelastung im Tageszeitraum sowohl der in Urbanen Gebieten (MU) zugrunde zu legende Beurteilungspegel von 60 dB(A) als auch der zulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 93 dB(A) an allen Fassadenbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten werden. Nachts wird an Fassadenbereichen der Gebäude Nr. 1, 5 und 6 mit relevanten Immissionspunkten vor schutzbedürftigen Räumen der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete (MU) von 45 dB(A) überschritten, verursacht durch den 24-Stunden-Betrieb der benachbarten Tankstelle. Die Überschreitung beträgt dabei bis zu 7 dB. Zusätzlich sind in der Nachtzeit Fassadenbereiche der Gebäude Nr. 5, 6 und 7 von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) für Spitzenpegel von 65 dB(A) um bis zu 3 dB betroffen. Ursächlich für die beschriebenen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind 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.

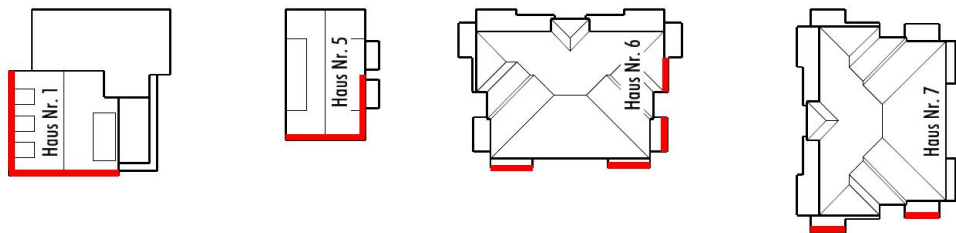
Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen bezgl. der erforderlichen Gewerbelärm-minderungsmaßnahmen an den Gebäuden 1, 5, 6 und 7 folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind an den gekennzeichneten Fassaden innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) 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).

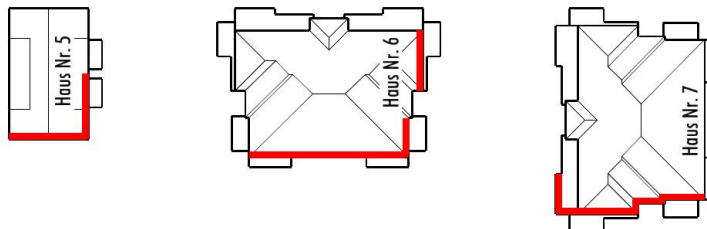
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Schallschutz vor Lärmimmissionen durch die geplanten Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 ist eine Stellplatzanlage mit 61 PKW-Stellplätzen südlich der Gebäude 5 und 7 vorgesehen, wobei die äußeren Stellplätze komplett als Carport mit geschlossenen Rückwänden ausgeführt werden sollen. Am Gebäude 4 ist eine Stellplatzreihe mit 5 Stellplätzen geplant. Rund um das ehemalige Barkei-Gebäude sind 13 Stellplätze vorgesehen. Die Fahrzeugbewegungen zu den Stellplätzen finden auf dem Grundstück statt. Im Sinne der Lärmvorsorge erfolgt eine Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden schalltechnischen Berichtes noch nicht spezifiziert werden kann, welche gewerblichen Nutzungen konkret ansässig sein werden und damit die zugehörigen Frequentierungen nicht bestimmt werden können, werden diese Stellplätze hier zusammen mit den übrigen Stellplätzen als An-

wohner- und Besucherstellplätze betrachtet. Die Verträglichkeit mit der umliegenden Nachbarschaft, wenn einige dieser Stellplätze den zukünftig ansässigen Gewerbetreibenden zugeordnet werden, ist dann im Rahmen der jeweiligen Betriebsgenehmigung nachzuweisen.

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. 21 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. 21 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Lütje Weg 12, ca. 325 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. 21 „Barkei“ auszuschließen. Im Ergebnis stehen der im Plangebiet vorgesehenen Wohn-/Gewerbenutzung keine geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 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. 21 wird festgelegt, dass mindestens 25 % der im Plangebiet reali-

sierten 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).

Die Plangebietsflächen liegen des beplanten Innenbereichs der Stadt Leer. Westlich des Plangebietes, unmittelbar westlich der „Heisfelder Straße“ ist ein größeres von Siedlungsstrukturen umschlossenen Freiflächenareal (Außenbereich im Innenbereich) mit Grünlandnutzung vorhanden. 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 tiefgreifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist an der Verstädterung der umliegenden Siedlungsflächen abzulesen.

Die im Plangebiet gelegene Grünlandfläche wird schon seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern lediglich durch Mahd gepflegt. Die beschriebenen Grünlandflächen westlich der Heisfelder Straße Flächen werden noch landwirtschaftlich bewirtschaftet.

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. Im Ergebnis werden die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ nicht beeinträchtigt.

1.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Der Vorhabenträger hat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) eine Luftbildauswertung im Sinne einer Gefahrenabwehr beantragt. Die-

se Maßnahme der Gefahrenerforschung stellt eine historische Erkundung dar, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Nach vollständiger Auswertung der derzeit vorliegenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt dieser mit, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vermutet wird (vgl. Anlage 9). Im nördlichen, dicht mit Bäumen bestandenen Teilbereich des Plangebietes war die Fläche nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung ließe aber keine Kampfmittelbelastung vermuten. Im Ergebnis hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt.

Die im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) ausgewerteten Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der 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 zurückstellt. 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. 21 „Barkei“ 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 einer brachgefallenen, teilweise bebauten und versiegelten Fläche innerhalb des beplanten Innenbereichs, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt. Die privaten Belange gefördert.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“ hat eine Größe von rd. 1,29 ha.

Urbanes Gebiet (MU)	12.853 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz“	25 m ²
Summe	12.878 m²

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Barkei“, 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. 21 „Barkei“ 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

.....