

Bereits vorliegende

Umweltbezogene Stellungnahmen

Die Stellungnahmen sind inhaltlich zusammengefasst in der vorläufigen Abwägungstabelle mit Beschlussempfehlungen. Diese wurde bereits durch den STA am 02.06.2026 und dem VA am 16.06.2026 gebilligt – die endgültige Beschlussfassung erfolgt durch den Rat im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss.

Bei Bedarf können die Originalstellungnahmen beim Fachdienst 2.61 Stadtplanung und -entwicklung eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 238 „Nördlich des Eichenwegs“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

13.03.2026



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Dezernat 42 Luftverkehr, Standort Oldenburg
Göttinger Chaussee 76 A
30453 Hannover
2. Moormerländer Deichacht Oldersum
Deichlandstraße 28
26802 Moormerland-Oldersum
3. Wasserversorgungsverband Moormerland, Uplengen
Werkstraße 1-7
26835 Hesel
4. Eisenbahn-Bundesamt
Herschelstraße 3
30159 Hannover
5. Fernstraßen-Bundesamt
Friedrich-Eber-Straße- 72-78
04109 Leipzig
6. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Monzastraße 1
63225 Langen (Hessen)
7. Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
11063 Dortmund
8. Avavon Netz GmbH
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
9. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
Eichendorflstr. 36a
26655 Westerstede
10. EWE Gasspeicher GmbH
Rummelweg 18
26122 Oldenburg
11. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
12. PLEdoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen

13. PLEdoc GmbH für GasLINE GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen
14. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Pasteurallee 1
30655 Hannover
15. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
16. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
17. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
3125 Lehrte
18. Wintershall Dea Deutschland GmbH
Schülinger Straße 21
27299 Langwedel
19. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Leer
Bergmannstr. 37
26789 Leer
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30361 Hannover
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer
Westerende 2 - 4
26789 Leer
5. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Aurich
Oldsumer Straß 48
26603 Aurich
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
7. Die Autobahn GmbH
8. DB AG – DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
9. DB Energie GmbH
Lagerstraße 18
31275 Lehrte
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Leer)
Hauptstraße 68
26789 Leer
11. Ostfriesische Landschaft
Georgswall 1-5
26603 Aurich
12. Stadtwerke Leer AöR
Schleusenweg 16
26789 Leer

- 13. EWE NETZ GmbH
Cloppenburg Straße 302
26133 Oldenburg
- 14. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
- 15. Stadt Leer
FD 2.63

Diekmann • Mosebach & Partner – Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Es ist zudem -wie in der Begründung zum Bebauungsplan richtigerweise erwähnt- nicht erforderlich, dass die betreffende Lebensstätte aktuell besetzt ist (vgl. auch den Kommentar zum BNatSchG (Frenz/Müggenborg, BKom BNatSchG, § 44, Rn 21)). Ausreichend, aber auch erforderlich ist vielmehr, dass sie regelmäßig benutzt wird. Sommerquartiere von Fledermäusen unterliegen somit auch während der Abwesenheit (also in den Wintermonaten) dem gesetzlichen Schutz, sofern nach den Lebensgewohnheiten der betroffenen Fledermäuse eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Falls das Quartierpotenzial mehr als lediglich Tagesquartiere umfasst, ist der Artenschutz somit nicht abschließend abgearbeitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht würde die geplante Entfernung in diesem Falle dem § 44 BNatSchG widersprechen. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, dürfen nicht durchgeführt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diesbezüglich bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob ggf. Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG bzw. Hinweise darauf vorhanden sind. Es ist sicherzustellen, dass bei den Baumaßnahmen keine dauerhaft genutzten Lebensstätten von Fledermäusen und weiteren streng geschützten Arten zerstört werden. Die Unterlagen sind dementsprechend zu ergänzen. Ist nicht auszuschließen, dass entsprechende Quartiere vorhanden sind, so muss im Zweifel von einem "worst-case"-Szenario, d. h., Quartiere sind vorhanden und somit von einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgegangen werden. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Einschränkung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2-4 BNatSchG geltend gemacht werden kann. Demnach ist darzulegen, ob die Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang bei Durchführung der geplanten Maßnahme weiterhin gegeben ist, oder ob CEF-Maßnahmen notwendig werden. Grundsätzlich sind Pflanzungen von Laubbäumen und Obstbäumen auf den Privatgrundstücken zu begrüßen. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass heimische Arten den nicht-heimischen Arten wie Purpur- Erle und ungarische Eiche vorzuziehen sind. Die heimische Fauna ist an die heimische Vegetation angepasst, so dass heimische Bäume einen größeren naturschutzfachlichen Wert besitzen.	Die Ausführungen werden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt. Statt der Purpur-Erle und der Ungarischen Eiche werden die Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) und die Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Aus <u>immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt. Im Hinblick auf die vorgelegte Bauleitplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu bewerten, ob es durch die angrenzende Bahnstrecke sowie durch die B70 und die A31 innerhalb des Geltungsbereichs zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schallemissionen kommt. Denn diese Emissionen sind potentiell dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 zugrunde zu legen. Grundsätzlich gilt, dass sich der Abwägungsspielraum dabei mit zunehmender Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte verringert. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (BVerwG, 22.03.2007, 4 CN 2.06). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dabei passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Um mögliche Konflikte zu ermitteln, wurde auf Grundlage aktueller Daten eine schalltechnische Stellungnahme (IEL GmbH, Bericht-Nr.: 5163-24-L1,01.07.2024) erstellt, welche Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist. Inhalt des Gutachtens ist die Ermittlung der Höhe der Beurteilungspegel im Geltungsbereich und die Ermittlung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Die Berechnungen des Gutachters sind nachvollziehbar. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Geltungsbereichs überschritten werden. Bei der Stellungnahme der IEL GmbH wurde bereits eine Lärmschutzwand berücksichtigt. Die Lage der Lärmschutzwand wurde entsprechend der Lage im Gutachten auch als Festsetzung in den B-Plan übernommen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Des Weiteren wird in der schalltechnischen Stellungnahme auf Seite 10 beschrieben, dass die Wirkung einer Riegelbebauung parallel zur Bahnstrecke berücksichtigt worden sei. Da diese Bebauung nicht im B-Plan festgesetzt wird und es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, kann diese für die schalltechnische Beurteilung nicht berücksichtigt werden. Um die sich weiterhin ergebenden Konflikte durch Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit zu lösen, werden im B-Plan auf Grundlage der erstellten schalltechnischen Stellungnahme verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden entsprechend der Empfehlung des Gutachters als Festsetzungen übernommen. Die Bestimmungen der angegebenen Lärmpegelbereiche, aus denen sich die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile ergeben, ist soweit nachvollziehbar. Zu beachten ist, dass in einem Bereich westlich der Lärmschutzwand zur Nachtzeit Immissionswerte erreicht werden, die oberhalb des Schwellenwertes für eine Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) liegen. Dieser Bereich erstreckt sich auch auf einen Bereich, der gemäß der Planzeichnung bebaut werden kann. Überschreitungen des genannten Schwellenwertes für Gesundheitsgefährdungen sind der Abwägung entzogen und die Ausweisung von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Hinblick auf immissionschutzrechtliche Aspekte als kritisch zu beurteilen und ohne Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig. Sollen dort dennoch Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sein, bedarf die Begründung einer besonderen Sorgfalt und es sind alle Möglichkeiten der Lärminderung auszuschöpfen. Insgesamt gesehen ist die Begründung um die für die Planung sprechenden Argumente sowie die erforderlichen Maßnahmen, die ein Überschreiten der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung verhindern und darüber hinaus die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vertretbar machen, ausführlich und nachvollziehbar darzustellen.	Die Ergebnisse der Berechnung mit einer Riegelbebauung sind nicht Grundlage für die getroffenen Schallschutzfestsetzungen. Die Abbildung stellt lediglich die im Endausbauzustand zu erwartende Immissionssituation dar, um deutlich zu machen, dass sich die Immissionssituation langfristig zusätzlich verbessert. Auch aufgrund dessen hat sich die Stadt Leer im Rahmen der Abwägung dazu entschieden an der Planung festzuhalten. Da die Darstellung somit Teil des Abwägungsprozesses ist, wurde sie in das Schallgutachten aufgenommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass eine Bebauung innerhalb der Bereiche, in denen die Immissionswerte die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten, nicht zulässig ist. In Hinblick auf die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird auf die vorstehenden Aussagen verwiesen. Im Übrigen ist festzuhalten, dass gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. Der § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt weiter aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Das Plangebiet zeichnet sich dabei durch verschiedene Lagevorteile aus. So befindet sich die Bushaltestelle "Heisfelder Straße / Nüttermoorer Straße" in fußläufiger Entfernung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Aus <u>abfall-und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> kann eine Stellungnahme erst nach Vorlage der altlastentechnischen Untersuchungen durch die Fa. IFUA abgegeben werden. Das in den Planunterlagen enthaltene Untersuchungskonzept wurde im Vorfeld mit mir abgestimmt. <u>Seitens der unteren Wasserbehörde</u> wird auf folgendes hingewiesen: 1. Allgemeine Hinweise: a) im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, bei welchem nach § 58 NWG grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 3m einzuhalten ist.	wodurch das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls wenige Gehminuten entfernt im EmsPark Leer. Darüber hinaus ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und auch das Plangebiet wird seit Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzt. Ein städtebaulicher Konflikt wird somit nicht erstmalig vorbereitet. Über die vorliegende Bauleitplanung, in der verschiedene Schallschutzmaßnahmen definiert werden, wird eine Verbesserung der örtlichen Immissionssituation erreicht. Dementsprechend wird im Bebauungsplan geregelt, dass entlang der östlichen und nord-östlichen Plangebietsgrenze eine 5 m hohe begrünte Lärmschutzwand zu errichten ist. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) bei Neubauvorhaben aufgenommen und Regelungen zum Schallschutz von Schlafräumen und Außenwohnbereichen verbindlich festgesetzt. Das aktuelle Baukonzept sieht zudem die Anordnung eines Gebäuderiegels zwischen der Bahnlinie und dem restlichen Plangebiet vor. Die Wohnungen in diesem Gebäude werden über die lärmbelastete Ostseite erschlossen und die schutzwürdigen Räume werden überwiegend an den weniger belasteten Fassadenseiten angeordnet. Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass es hierdurch zu einer Verbesserung der Immissionssituation innerhalb des übrigen Plangebietes kommt. Aufgrund der genannten Standortvorteile hat sich die Stadt dazu entschieden, die Planung trotz der Überschreitung der Orientierungswerte weiter zu verfolgen. Dem vorbeugenden Lärmschutz wird über die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen. Die vorstehenden Aussagen wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
b) Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Leer-Heisfelde in der Schutzzone IIIB. Die Auflagen der örtlichen Wasserschutzgebietsverordnung (SchuVo) sind u.a. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. 2. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen. Für die weiteren Planungen der Oberflächenentwässerung werden folgende Hinweise gegeben: a) Die Regenwasserbewirtschaftung ist dezentral auszurichten. Mit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann dem Klimawandel mit den extremen Hoch- und Niedrigwässern begegnet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist zu fördern. Die Verdunstung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate sind zu begünstigen. Die Schmutzbelastung des Regenwassers ist gering zu halten, ggf. sind Behandlungsanlagen erforderlich. b) Die Entwässerung der umliegenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Im Nahbereich des Plangebietes kam es in der Vergangenheit vermehrt zu massiven Problemen bei Starkregenereignissen, daher sollte hier eine äußerst sensible Planung erfolgen. c) Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Hierzu ist die Versickerfähigkeit (Durchlässigkeit des Bodens sowie Grundwasserstand) durch ein Bodengutachten ausreichend zu überprüfen und festzustellen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Für die Berechnung von Regenwasserrückhalte- und Sickeranlagen ist eine Wiederkehrzeit von 10 Jahren anzusetzen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung, bzw. bis zum Anschlusspunkt an die Regenwasserkanalisation nachzuweisen. Für die Niederschlagsbeseitigung wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird angeregt, vor Erstellung des	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planunterlagen werden entsprechende Ausführungen aufgenommen. Die Ausführungen werden im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes und der weiteren Planung berücksichtigt. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 wurde die Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung überprüft. Grundlage der Prüfung bildeten die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bereitgestellten Bodenkarten. Diese zeigen, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden sowie des hohen Grundwasserstandes nur ein stark eingeschränktes Versickerungspotenzial besteht, sodass eine Versickerung nicht realisierbar ist. Stattdessen wird das auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser in Entwässerungsmulden zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und den Stadtwerken Leer vorzunehmen. Für die Ausweisung von Baugebieten in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Leer-Heisfelde ist eine Genehmigung nach der örtlichen SchuVO erforderlich. <u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes bitte ich zu beachten: • wie in der Begründung korrekt dargestellt, überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans z.T. den rechtskräftigen Bebauungsplan N 01. Hierdurch wird der bis dahin geltende Bauleitplan im überlagerten Teilbereich aufgehoben, so dass auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren verzichtet werden kann. Allen Beteiligten muss jedoch in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen Bauleitplans bewusst sein, dass ein Bauleitplan bisher vorhanden war und dieser aufgehoben werden soll. Fehlt es hieran, so kann darin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegen. Zur Vermeidung von Zweifelsfällen empfehle ich, in allen erforderlichen Beschlüssen der Gemeinde jeweils auf den aufzuhebenden Bauleitplan Bezug zu nehmen. Weiter empfehle ich, die nach § 4 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange auf die gleichzeitige Aufhebung des bisherigen Plans hinzuweisen. Im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit durch einen entsprechenden Vermerk ausdrücklich über die gleichzeitige Aufhebung des bisher geltenden Plans zu unterrichten. Der abschließende Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss hat ausdrücklich auch über die Aufhebung zu befinden. Die Aufhebung des Bauleitplans ist auf der Planunterlage zu vermerken. • in der Planzeichnung unter der Rubrik "Rechtsgrundlagen" ist die aktuelle Fassung der BauNVO (1990) zu ergänzen. Eine Neubekanntmachung der BauNVO 1990 hat im Jahr 2017 nicht stattgefunden. Für die hier gegenständliche Bauleitplanung gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017. Die Angabe auf der Planurkunde ist zu korrigieren. • gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 2 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe u. a. durch Treppenhäuser überschritten werden. Diese Festsetzung ist inhaltlich nicht nachvollziehbar und sollte, sofern diese beibehalten wird, in der Begründung näher erläutert werden.	Eine Aufhebung des Bebauungsplans N 01 ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht beabsichtigt. So soll vermieden werden, dass die Fläche bei Unwirksamkeit des vorliegenden Plans dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften treten die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die gewählte Formulierung ist dem Bundesgesetzblatt entnommen und somit korrekt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass auf die Nennung von Treppenhäusern verzichtet wird.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- das Bauleitplanverfahren wird nachvollziehbar auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Ich bitte, die Begründung um Ausführungen zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zu ergänzen. Dabei ist auch auf die Entbehrlichkeit der Durchführung einer UVP einzugehen. - da es sich bei dieser Bauleitplanung ausweislich der Begründung um ein Projekt der sozialen Wohnraumförderung handelt, sollte dies auch als Textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB übernommen werden. - die Vorgaben von Landes- (LROP) und Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) sind sachgerecht abgewogen worden. Bezüglich des RROP beziehen sich die Aussagen jedoch noch auf das RROP 2006. Am 19.09.2024 hat der Kreistag des Landkreises Leer das neue RROP (RROP 2024) beschlossen. Ein Inkrafttreten ist bis Anfang 2025 zu erwarten. Folglich ist im weiteren Verfahren das RROP 2024 in die Abwägung einzubeziehen. - laut den Ausführungen in Kapitel 4.3 der Begründung werden auf der einen Seite die "Baugrenzen...so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum...geschaffen wird". Auf der anderen Seite ist den Planunterlagen ein Bebauungskonzept beigelegt, auf das in der Begründung auch mehrfach Bezug genommen wird. Ich bitte, in den Planunterlagen um eine klare Trennung zwischen der gewählten Form des Angebotsbebauungsplans und der gewünschten, aber nicht näher festgesetzten Bebauung vorzunehmen. - diese Klarstellung ist insbesondere in Kapitel 3.2 vorzunehmen, in dem erläutert wird, dass die Anordnung der Gebäude gemäß dem aktuellen Bebauungskonzept in die schalltechnische Stellungnahme lärmmindernd einbezogen wurde. Dies erfolgte, ohne dass über Festsetzungen gewährleistet ist, dass der abschirmende Gebäuderiegel in der in die Betrachtung eingeflossenen Form überhaupt errichtet wird bzw. zu einem Zeitpunkt und in einer Ausführung, dass dieser die angenommene Abschirmungsfunktion auch gewährleistet. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass in einem B-Plan festgesetzt werden kann, dass die in ihm festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Dies kann geboten sein beim städtebaulichen Bedürfnis nach einer zeitlichen Staffelung, um z.B. die von der Bauleitplanung zu lösenden Konflikte des Immissionsschutzes sachgerecht zu lösen.	Entsprechende Ausführungen sind dem Kapitel 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die nebenstehend genannte Festsetzung ist entbehrlich, da es sich um ein städtisches Bauvorhaben handelt und die Umsetzung sichergestellt ist. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst. Das Bebauungskonzept dient der Veranschaulichung der aktuellen Planungen, um eine hohe Transparenz hinsichtlich der Entwicklungsabsichten gegenüber der Öffentlichkeit zu erreichen. Die Sicherung exakt dieser Planung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Verbindlich sollen daher lediglich die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Die Ergebnisse der Berechnung mit einer Riegelbebauung sind nicht Grundlage für die getroffenen Schallschutzfestsetzungen. Die Abbildung stellt lediglich die im Endausbauzustand zu erwartende Immissionssituation dar, um deutlich zu machen, dass sich die Immissionssituation langfristig zusätzlich verbessert. Bei der Ermittlung der Immissionswerte, die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen sind, wurde lediglich die geplante Lärmschutzwand berücksichtigt.

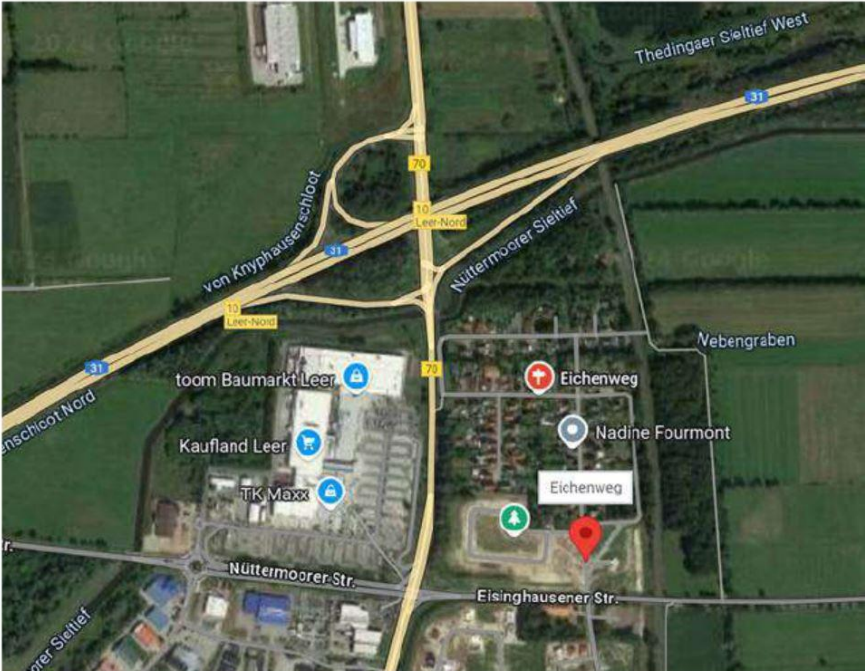
Anregungen	Abwägungsvorschläge												
Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.													
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30361 Hannover													
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: <u>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</u> Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: <table><tr><th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr><tr><td>HD_PN70</td><td>EWE NETZ GmbH</td><td>Gashochdruckleitung</td><td>betriebsbereit / in Betrieb</td></tr><tr><td>HD_PN16</td><td>EWE NETZ GmbH</td><td>Gashochdruckleitung</td><td>betriebsbereit / in Betrieb</td></tr></table> Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Planungen wurden mit der EWE Netz abgestimmt.
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus										
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb										
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb										

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver, Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen die Erstellung geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover	
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung ist erfolgt. Demnach besteht kein Handlungsbedarf.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinsparungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine-informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich Katasteramt Leer	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Westerende 2 - 4 26789 Leer	
Zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wird vom Katasteramt Leer folgende Stellungnahme abgegeben: Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VVBauGB (RdErl.d .Nds.SozM i.d .F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin: Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden. Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Plangrundlage wird vom Vermessungsbüro Benning zur Verfügung gestellt.
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Aurich Oldsumer Straß 48 26603 Aurich	
Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: – Nördlich des Plangebiets ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardo-map3/?permalink=12Xjgfs3). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). Stellungnahme als TöB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei den Böden innerhalb des Plangebietes handelt es sich nicht um sulfatsaure Böden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 70 (B70), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken. Der Straßenbaulastträger der B70 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Bitte wird nachgekommen.
Die Autobahn GmbH	
Zum Bebauungsplan Nr. 238 – Bauleitplanung der Stadt Leer, Eichenweg möchten wir nur auf die bestehenden Lärmvorbelastungen der A 31, der B 70 und der Bahntrasse hinweisen. Ein Anspruch auf aktiven oder passiven Lärmschutz durch die Autobahn GmbH kann nicht geltend gemacht werden. In Ihrem Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet – WA) werden die zulässigen Werte gem. DIN 18005 für die Tages- und Nachtzeit überschritten. Aus diesem Grund werden, gemäß Planung aktive (5 m hohe LSW) und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 Das Plangebiet selbst liegt über 100 m von den Zufahrts- / Abfahrtsrampen der A 31 entfernt und liegt somit außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone. Weitere Hinweise haben wir derzeit nicht.	
DB AG – DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Östlich des Plangebiets verläuft angrenzend die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf) - Emden Rbh, Bahn-km 326.47 - 326,56. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten: • Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Bahnübergänge, Signale, Oberleitungsmasten, GSM-R, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf auch bei einem sich ändernden Betriebsprogramm nicht eingeschränkt werden. Die Sicht auf Signale darf nicht eingeschränkt werden. Alle elektrischen Anlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht beeinflusst werden. • Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Die Funktion der Tiefenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. • Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. • Ein Zugang zu Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs-, Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Funktion der Rettungswege ist zu berücksichtigen.	Der Eisenbahnverkehr wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Darüber hinaus wird in den Planunterlagen ein Hinweis auf die von den Bahnanlagen ausgehenden Immissionen ergänzt. Planfestgestelltes Bahngelände wird nicht überplant. Die Abstandsflächen nach Niedersächsischer Bauordnung werden eingehalten. Der Hinweis wird berücksichtigt.

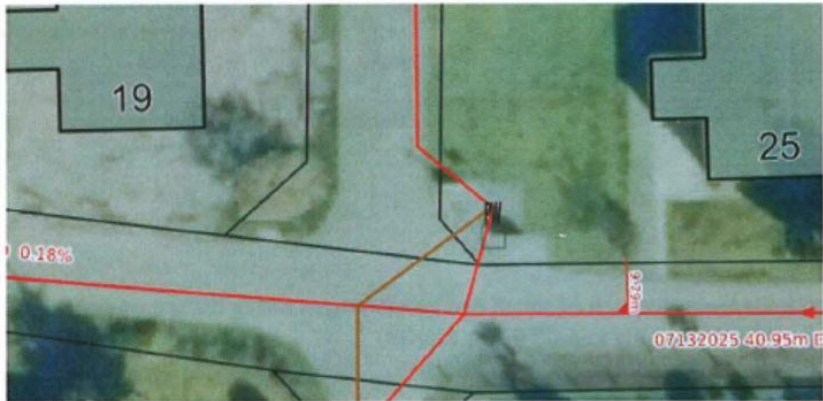
Anregungen	Abwägungsvorschläge
• Regel-Abstände sind einzuhalten. Dies gilt besonders bei der Lärmschutzwand. Der Lärmschutz ist selbstständig zu finanzieren. • Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. • Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. • Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist die Bahnstromleitung 543, Mast Nr. 326,14 - 326,18 betroffen. Es ist daher zwingend die angehängte Stellungnahme der DB Energie AG zu beachten. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB AG und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet noch vervielfältigt werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten. • Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen www.deutschebahn.com/Gestattungen	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Nahbereich der Bahnanlagen sind keine Neuanpflanzungen vorgesehen. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Kreuzungen der Bahnstrecke sind nicht vorgesehen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: https://online-portal.extranet.deutsche-bahn.com Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der OB zu rechnen ist. Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Kompetenzteam Baurecht einzureichen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Bitte wird nachgekommen.
DB Energie GmbH Lagerstraße 18 31275 Lehrte	
Die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr.0543 Leer-Emden verläuft auf Oberleitungsgestänge. Die Oberleitungsmaste sind Eigentum der DB Netz AG. Für die Oberleitungsmaste ist der Bereich DB Netz AG-Oberleitung Oldenburg, Leer (I.NP-N-D-BRE(IOB)) Bezirksleiter Oberleitung zuständig. Als Betreiber der 110-KV-Bahnstromleitung sind aber folgende Hinweise zu beachten: Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich 7m aus Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander). Bei einem Einsatz von Baumaschinen in der Nähe der Freileitung gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3 m zu den stromführenden Leiterseilen einzuhalten.	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Während der Bauarbeiten muss jederzeit der notwendige Sicherheitsabstand von 3 m zu den auch ausschwingenden Leiterseilen der Bahnstromleitung eingehalten werden. Dies bedeutet, dass z.B. ein Einsatz von Baukränen im Schutzstreifen 7,0m links und rechts der Leitungsachse nicht zulässig ist, auch darf der Wirkungsbereich nicht in diesen hineinragen. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Höhen-, Seitenbeschränkungen und Schutzabstände gem. DIN EN 50341 / VDE 0210 und 0105 zu beachten. Diese sind für die zu errichtende Anlagen und auch für die Bauausführung zu beachten. Wenn bei den Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 3 m zwischen den Baugeräten und den Leiterseilen nicht eingehalten werden kann (das Ausschwingen der Leiterseile ist zu beachten) ist eine Abschaltung der 110-kV-Bahnstromleitung erforderlich. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist unbedingt eine örtliche Einweisung des Arbeitsverantwortlichen erforderlich, zwecks Unterweisung des Arbeitsverantwortlichen auf die vorhandenen Gefahren. Weiterhin ist uns vor Beginn der Baumaßnahme der Kranaufstellplan mit Angabe der Ausladung, Höhenbegrenzung, Schwenkbereich u.s.w zu übersenden. Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie übernimmt keinerlei Haftung für Schäden. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten. Jegliche Erdverlegung, wie z.B. Gas- oder Wasserleitungen muss gemäß den Richtlinien der "Technischen Empfehlungen Nr.7" der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen-textgleich mit der AfK (Arbeitsgemeinschaft für Korrosionsfragen) - Empfehlung Nr. 3 erfolgen.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung im Bereich von bis zu 30 m rechts und links der Trassenachse. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, sofern sie eine Höhe von 3,5m überschreiten, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und ggf. um die Vorlage der Baupläne.	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Leer) Hauptstraße 68 26789 Leer	
Wir weisen darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet grenzen. Dies kann im Verlaufe des Jahres zu Zielkonflikten einer landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nähe des beplanten Gebietes führen. Je nach Bewirtschaftungsart der landwirtschaftlichen Flächen werden ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) und/oder chemische Pflanzenschutzmittel ausgebracht. Dies kann im Plangebiet zu einer zeitweiligen Geruchsbelästigung führen. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 238.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen temporär entstehenden Geruchsimmissionen müssen als ortsüblich hingenommen werden.
Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich	
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen	Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei Bodenfunden die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	
Stadtwerke Leer AöR Schleusenweg 16 26789 Leer	
Nach Prüfung der Fachbereiche Hafen und städtische Dienstleistungen gibt es keine Einwände gegen die o.g. Maßnahme. Seitens der Wasserversorgung bestehen unter Berücksichtigung des folgenden Gesichtspunktes grundsätzlich keine Bedenken: Der beplante Bereich liegt in der Schutzzone IIIb im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer AöR. Hierfür sind 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) zu beachten. Aus dem Fachbereich Stadtentwässerung folgende Stellungnahme: Gemäß der Abwassersatzung der Stadtwerke Leer ist die Rückstauenebene die Straßenoberfläche vor dem Grundstück. Das unter der Rückstauenebene anfallende Abwasser ist dem Kanalsystem rückstaufrei über eine automatisch arbeitende Hebeanlage zuzuführen. Im Planungsgebiet sind ausschließlich Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Oberflächenentwässerung in diesem Bereich erfolgt über Entwässerungsgräben. Im Planungsbereich (Ecke Eichenweg-Erlenweg) befindet sich eine Schmutzwasserpumpstation der öffentlichen Abwasseranlage. Die Lage dieser Anlage ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Planunterlagen wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept beigelegt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 Abbildung 1 Schmutzwasserpumpwerk Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser sollte -über die vorhandenen Grundstückleitungen- an den Schmutzwasserkanal im Eichenweg angeschlossen werden. Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser sollte vor Ort (im Planungsgebiet) versickern und/oder ist dem nördlich gelegenen Graben einzuleiten. Im weiteren Verfahren ist ein Entwässerungskonzept für Schmutz- und Oberflächenwasser aufzustellen und mit den Stadtwerke Leer abzustimmen. Dies Konzept ist Grundlage des noch vorzulegenden Entwässerungsantrages und der daraus folgenden Entwässerungsgenehmigung.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung wurde überprüft. Grundlage der Prüfung bildeten die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bereitgestellten Bodenkarten. Diese zeigen, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden sowie des hohen Grundwasserstandes nur ein stark eingeschränktes Versickerungspotenzial besteht, sodass eine Versickerung nicht realisierbar ist. Stattdessen wird das auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser in Entwässerungsmulden zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet. Der Anregung wird gefolgt.
EWE NETZ GmbH Cloppenburg Straße 302 26133 Oldenburg	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NetztechnikNBB@ewe-netz.de in Verbindung. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten,	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	
Telekom Deutschland GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
Stadt Leer FD 2.63	
Zu den vorgelegten Unterlagen nimmt Fachdienst 2.63 wie folgt Stellung: <u>Textliche Festsetzungen</u> Zu 2. Maß der baul. Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Durch die Zulassung der Ausnahmen von der Firsthöhe ist jedesmal ein Abweichungsantrag erforderlich, (Einbindung 2.61 jedesmal erforderlich). Gauben mit einer Abweichung von der Traufhöhe sind nicht gewollt? Zu 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Die Höhe der Lärmschutzwand ist festgesetzt, es wäre hilfreich, eine Höhenbegrenzung für die zusätzlichen baulichen Anlagen (LSW oder Nebengebäude) (Punkt 7) festzusetzen, desweiteren sehe ich die Gefahr, dass innerhalb des Baugebietes die Lärmschutzmaßnahmen um Sichtschutzzäune zur Spielfläche erweitert werden, hier wäre eine Aussage, dass z.B. reiner Sichtschutz nur durch Hecken zulässig wäre.	An der Regelung wird festgehalten. Abweichungen für Gauben sind nicht gewünscht. Entsprechende Regelungen sind aus Sicht der Plangeberin nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass die aus funktionaler Sicht erforderliche Höhe überschritten wird.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Zu 8. Die Möglichkeit, mit eigenen Lärmgutachten von den Festsetzungen des B-Planes abweichen zu können, halte ich für schwierig in der Überprüfung. Das vorliegende Gutachten sollte verbindlich sein, dazu könnten Ergänzungen passend zu den Baufortschritten erfolgen. Fläche für Stellplätze Die Fläche für Stellplätze würde ich als solche auch festsetzen, im Laufe der Zeit könnten durch Mehrbedarf die Flächen im Kern des Gebietes sonst mit Stellplätzen überfrachtet werden, das lässt sich bauordnungsrechtlich nicht vermeiden. Sichtschutzzäune/Einfriedungen Um eine Verunstaltung des Gebietes (siehe Eisinghausener Straße, Kunststoffsichtschutz in allen Varianten) zu verhindern, sollte eine Einfriedung des Gebietes besser vom Investor erfolgen müssen und als Heckenbegrünung vorgeschrieben werden.	Das vorgelegte Gutachten ist verbindlich. Die Anwendung der nebenstehend genannten Ergänzungen passend zu den Baufortschritten muss planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu dient die Textliche Festsetzung Nr. 8. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine übermäßige Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl ausgeschlossen. Da es sich um ein städtisches Bauvorhaben handelt, sind entsprechende Vorgaben nicht erforderlich.

Anregungen von Bürgern

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen eingereicht.

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme 1	
In den zur Verfügung gestellten Unterlagen finde ich kein Konzept um das vermehrte Verkehrsaufkommen in der kleinen Siedlung zu verarbeiten. Gerade der vordere und einzige Einfahrtsbereich in der Kurve des Eichenwegs ist bereits jetzt ein Nadelöhr. Wird die Magnolie erhalten?	Durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens wurde zwischenzeitlich eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser wurde für das geplante Vorhaben eine Verkehrserzeugung gerechnet und auf das umliegende Verkehrsnetz umgelegt. Insbesondere wurden die derzeitigen Verkehrsbelastungen mit den zu erwartenden Mehrverkehren bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Mehrverkehre zu keiner wesentlichen Veränderung der aktuellen Verkehrssituation führen und die Mehrverkehre des Vorhabens problemlos aufgenommen werden können. Die Verkehrsbelastung ist somit auch künftig dem in Wohngebieten üblichen Belastungsniveau einzuordnen. Das Gutachten empfiehlt für die weitere Planung die Prüfung und Umsetzung ausreichender Sichtachsen. Die Untersuchung wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Die Magnolie kann nicht erhalten werden, da davon auszugehen ist, dass sie im Rahmen der Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Es wird eine entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen.
Stellungnahme 2	
Wir vertreten die gemeinschaftlichen Interessen der "Nachbarschaft Eisinghausen" bestehend aus Erlenweg, Kiefernweg, Eichenweg, Planellweg und Tannenweg. <u>1. Einleitung</u> Grundsätzlich begrüßen die Anwohner von Eisinghausen die Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer, sowie die Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzepts. Damit wird Wohnraum geschaffen, ohne zusätzlich freie Landschaft zu verbrauchen. Außerdem können so vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden- das spart Ressourcen und Energie. Eine Nachverdichtung und auch die Schaffung von sozialem Wohnraum hat jedoch auch ihre Grenzen und muss bestehende Strukturen berücksichtigen - Besonders eine vorsichtige Nachverdichtung unter Berücksichtigung der eigens erstellten Konzepte und Empfehlungen der Stadt Leer und Ihrer Planungsbüros.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m vor. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Empfehlung des Gesetzgebers auf 0,4 begrenzt. Aus Sicht der Plangeberin

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
<u>2. Allgemeine Punkte</u> In der öffentlichen Bekanntmachung ist die Rede von "behutsamer Nachverdichtung", im Bebauungsplan Nr. 238 vermissen wir das behutsam! Zitat aus dem Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer: <i>„Nachverdichtung erfolgte in Vergangenheit teils behutsam (gleiche Geschossigkeit/Firsthöhe, gleiche Gebäudekubatur von Straße aus) in zweiter Reihe als eigenes Gebäude oder als Anbau in die Grundstückstiefe“</i> In der Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Leer sind unter: <i>9.3 Flächenbedarfe und Wohnbaupotenzial</i> <i>-Tabelle 11: Flächenpotenziale Wohnbebauung Stadt Leer- aufgelistet worden.</i> Hierin wird Eisinghausen nicht als Potenzialfläche genannt! Es fehlen in den veröffentlichten Unterlagen Außenansichten und Grundrisse der geplanten Gebäude, sodass die genauen Ausmaße nicht ersichtlich sind. Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH mit entsprechendem Schutzstreifen, dieses scheint auch den Bereich der geplanten Lärmschutzwand zu entsprechen. Hierzu müsste die Gasleitung umgelegt werden oder die Wand umgeplant werden. Als technische Infrastruktur wird die Versorgung mit Strom und Gas genannt, wir weisen darauf hin, dass nach dem BauGB § 1 Abs. 5 die Energieversorgung treibhausgasneutral zu gestalten ist. Weiterhin befindet sich im Plangebiet keine Oberflächenentwässerung, der Bebauungsplan erläutert die Entwässerung der Grundstücke nicht ausreichend. <u>3. Anmerkung zur Begründung des BBP. 238</u> <u>In der Begründung zum Bebauungsplan 238 heißt es unter Punkt 3.1 "Belange von Natur und Landschaft":</u>	wird über die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Text zu der nebenstehend genannten Tabelle wird ausgeführt, dass die Aufzählung nicht abschließend ist. Die Kubatur der zulässigen Gebäude ergibt sich aus den vorstehend genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass die Lärmschutzwand im Bereich des Schutzstreifens unterbrochen wird. Die Gebäude werden entsprechend der aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben geplant und errichtet. Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt wird.

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
<i>"Angesichts des Eingangs erläuterten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich."</i> Aufgrund der geplanten Änderung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Versiegelung der Flächen, sowie der Gefährdung des Baumbestandes, sehen wir massive Eingriffe über das bestehende Maß hinaus. Mit Hinsicht auf den Klimawandel verschlechtert sich die Wohnqualität durch die hohe versiegelte Fläche, Verlust von Vegetationsflächen und Freiräumen, sowie verminderte Luftzirkulation durch die Einrahmung mittels Schallschutzwand. Weiterhin halten wir Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für notwendig aber nicht zielführend und fordern keine Überstrapazierung der Grundstücke und den Erhalt der Bäume. <u>In der Begründung zum Bebauungsplan 238 heißt es unter Punkt 4.2 "Maß der baulichen Nutzung":</u> 1. "Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO geregelt. Dementsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen soll." Demnach ist die geplante Änderung der Grundflächenzahl von 0,2 aus dem Bebauungsplan Nr. N01 aus 1963 auf 0,4 nicht mit dem typischen Ortsbild vereinbar. Mehr noch, durch die Anordnung der Gebäude und die Anzahl an Wohnungen von vorher 12 auf nun 32 haben wir ernsthafte Bedenken einer sozialen Brennpunktbildung, bzw. einer sehr schlechten Durchmischung mitten in einer bestehenden älteren Wohnsiedlung. Warum passiert keine weitreichende Durchmischung durch einzelne verteilte Mehrfamilienhäuser für sozial schwächere Menschen in Neubaugebieten oder wie hier in vorhanden Wohngebieten? Anstatt vereinzelt sozialgerechte Wohneinheiten zu planen, sollen diese nun in einem Quartier zusammengefasst werden.	Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan N01 aus dem Jahr 1963. Da gemäß der heranzuziehenden Baunutzungsverordnung von 1960 Nebenanlagen und Stellplätze bei der Ermittlung der zulässigen Versiegelung nicht zu berücksichtigen sind, wäre aktuell innerhalb des Plangebietes eine Versiegelung von 100 % zulässig. Auch die Beseitigung der Gehölze ist planungsrechtlich nicht ausgeschlossen. Ziel der Planung ist eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, um dem Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. Die bisherige GRZ von 0,2 und die festgesetzten Baugrenzen sind für innerörtliche Lagen nicht zeitgemäß. So sollen gemäß der gesetzlichen Vorgaben Innenverdichtungspotenziale genutzt werden, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei den Empfehlungen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und wird als ortsverträglich eingeschätzt. Im Gegensatz zum bisher für das Plangebiet geltenden Recht wird dabei auch die Versiegelung für Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt. Die aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nötige Gehölzentfernung wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten kann dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum nur geschaffen werden, wenn eine möglichst flächeneffiziente Bauweise gewählt wird. Die Befürchtungen hinsichtlich einer sozialen Brennpunktbildung werden nicht geteilt. Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und soll eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung innerhalb des Stadtgebietes unterstützen. In Neubaugebieten werden seit einiger Zeit Quoten zur Schaffung sozialen Wohnraums aufgenommen, um sicherzustellen dass sich auch Menschen mit geringen Einkommen angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen können. Die Realisierung von sozialem Wohnraum in bestehenden Gebieten wird ebenfalls angestrebt, lässt sich aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit aber nur in begrenztem Umfang realisieren. Der aktuell hohe

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
2. Weiterhin heißt es, "das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung behutsam in die angrenzenden Baustrukturen einfügt. Dementsprechend sollen innerhalb des Plangebietes zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein." Der Gebiets-Charakter von Alt-Eisinghausen lt. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer Erläuterungsbericht 2019 Punkt 8 unter 3.3 "Erläuterungen zur Typenbildung" würde hiermit aber aufgelöst werden. Es ist im Vorfeld zu klären, welcher Entwicklungstyp bzw. Siedlungstyp "Alt-Eisinghausen" zugehörig wäre / oder ist dies schon festgelegt worden?!- nach dem Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer kämen nur Typ A oder Typ B in Betracht. Diese beschreiben das hauptsächlich Häuser der Baujahre 1960-1970, alle 1-geschossig mit Dachgeschoss, Bebauung reihig, Vordere Baulinie, Giebelhöhen und Dachform einheitlich am Bestand auszurichten sind - Empfehlung lt. Entwicklungskonzept zur Nachverdichtung max. 1 WE je 300m², höchstens 4 WE. 2 Vollgeschosse, die Dachform und Dachneigung, ein begrüntes Dach, die abweichende Kubatur, eine mindestens 5 m hohe Schallschutzwand und die Änderung der Grundflächenzahl würden den Punkten des Innenentwicklungskonzeptes der Stadt Leer widersprechen! <u>Wir fordern die Erhaltung des ursprünglichen Siedlungscharakters unter Einhaltung der aufgestellten Konzepte der Stadt Leer.</u>	Bedarf kann durch die genannten Maßnahmen somit nicht vollständig gedeckt werden. Der hohe Bedarf ist darauf zurückzuführen, dass zwischen den Jahren 2016 und 2022 ein starker Rückgang des zweckgebundenen Wohnungsbestandes auf etwa die Hälfte zu verzeichnen ist. Dieser Rückgang ist darin begründet, dass einerseits viele Wohnungen aus der Bindung herausgefallen sind, gleichzeitig jedoch kaum neue geförderte Wohnungen geschaffen wurden. Ursache für Letzteres liegt vermutlich an der in den vergangenen Jahren aufgrund geringer Zinsen auf dem Kapitalmarkt gesunkene Attraktivität der Förderung durch die NBank (Quelle: Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Leer). Die Inhalte der Begründung werden korrekt wiedergegeben. In der Darstellung der Siedlungstypen ist das Plangebiet der Kategorie „Reihenhäuser / Doppelhäuser“ zugeordnet. Dabei handelt es sich allerdings nicht um ein erhaltungswürdiges Ensemble. Das Umfeld ist als Einfamilienhausgebiet ausgewiesen. Die Fläche nimmt somit seit jeher eine Sonderstellung innerhalb des Gebietes ein. Das Innenentwicklungskonzept führt zu den älteren Einfamilienhausgebieten aus, dass bei Nachverdichtung bis zu acht Wohneinheiten denkbar sind. Die aktuell geplanten Gebäude entsprechen in ihrem äußeren Erscheinungsbild Reihen- bzw. Doppelhäusern und unterscheiden sich nur dahingehend, dass je Hauseingang zwei Wohnungen realisiert werden. Dies ist erforderlich, um dringend benötigte kleine Wohnungen zu schaffen und um den Vorgaben des Fördermittelgebers zu entsprechen. Ziel der Planung ist es, die Realisierung von sozialem bzw. gefördertem Wohnungsbau zu ermöglichen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des weiterhin hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum zu leisten. Eisinghausen ist keinem Entwicklungstyp zugeordnet. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Innenverdichtungskonzept im Jahr 2019 beschlossen wurde und damit die damaligen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes abbildet. Seitdem haben sich die wirtschaftlichen und strukturellen Voraussetzungen für den Wohnungsbau erheblich verändert. Insbesondere

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
<u>4. Belange des Immissionsschutzes</u> Laut 4.2 "Analyse der Bestandssituation" sind Bereiche ohne Lärmemissionen nur eingeschränkt- oder nicht vorhanden- die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 werden durch Verkehrslärmeinwirkungen Tags und Nachts trotzgenannten Maßnahmen (Schallschutzmauer, Fenster, Lüftungsanlage, Ausrichtung der Räume etc.) deutlich überschritten! Da zu allen geplanten Gebäuden keine Grundrisse vorliegen, gehen wir davon aus, dass sich auch Aufenthalts- und Schlafräume auf den Schall zugewandten Gebäudeseiten befinden. Wird hier bei sozialem Wohnungsbau der Lärmschutz vernachlässigt? Die nun geplante mindestens 5 m hohe Lärmschutzwand mag zwar teilweise das neue Plangebiet schützen- das Bestandsgebiet in nördlicher Richtung (Planellweg) wird dadurch aber abgeschottet. Das vorliegende Schallgutachten befasst sich ausschließlich mit dem Plangebiet, wir halten es für möglich, dass der Schall des Bahnverkehrs durch die neue Wand reflektiert wird und es zur Erhöhung der Schallemission der vorhandenen nördlichen Bebauung kommt. Es sollte zumindest auch das Bestandsgebiet damit gleichwertig überprüft/ geschützt werden!	die in den letzten Jahren stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie verschärfte Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz führen dazu, dass Wohnungsbauvorhaben – insbesondere im geförderten Segment – nur noch bei einer höheren Ausnutzung der Grundstücke wirtschaftlich realisierbar sind. Zudem ist Leer seit 2024 als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Die geplante Verdichtung erfolgt in einem städtebaulich verträglichen Maß. So entspricht die geplante Firsthöhe von 9 m den örtlichen Gegebenheiten. Weiterhin werden Aspekte wie Erschließung, Freiraumversorgung und Belichtung berücksichtigt. In der Gesamtabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum. Die aktuellen Planungen sehen geneigte Dächer vor. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Die Regelungen zur Dachbegrünung gelten ausschließlich für Flachdächer. Zwei Vollgeschosse sind aus Sicht der Plangeberin städtebaulich verträglich, und hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die Lärmschutzwand ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Eine Vernachlässigung des Schallschutzes erfolgt nicht. Vielmehr kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der Immissionssituation innerhalb des Plangebietes, welches bereits in der Vergangenheit für Wohnzwecke genutzt wurde. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Orientierungswerte in innerörtlichen Lagen aufgrund der vorhandenen Verkehrswege häufig nicht eingehalten werden können. Die Lärmschutzwand wird schallabsorbierend ausgeführt, sodass es nicht zu einer zusätzlichen Belastung im Bereich der angrenzenden Bebauung kommt.

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
<u>5. Gebot der Rücksichtnahme</u> hier bezogen auf die direkt angrenzenden Nachbarn Beispielhaft Eichenweg 17: Bei dem in direkter Nachbarschaft geplanten Gebäude werden bei den Obergeschossen (I.OG, ca. 4,5m Höhe) Fenster, als auch Balkone vermutlich in gleicher Richtung wie die Terrassen der Erdgeschosse in Westausrichtung installiert. Diese Fenster und Balkone würden (selbst bei bestehendem Sichtschutzzaun mit 2 m Höhe) einen unzumutbaren Blick in die eigenen Wohn-/Schlafräume, die auf der Ostseite unseres Gebäudes angeordnet sind, herstellen. Weiterhin würde diese Anordnung auf den nördlichen Teil unseres Grundstücks (Garten- und Ruhebereich) eine direkte Grundstückseinsicht möglich machen und damit kaum noch geeignete Rückzugsmöglichkeiten darstellen. Zusätzlich erwarten wir durch die im Lageplan dargestellten Parkplätze eine unzumutbare Geräusch- und Geruchsbelästigung, so das Ruhe und Erholung durch die Anordnung der Stellplätze gestört werden. (Dies betrifft auch weitere angrenzende Anwohner im Planellweg) Zur Nachhaltigkeit u. Strategie des Bundes zur Klimaneutralität haben wir aufgrund der beschriebenen Gebäudehöhe des in direkter Nachbarschaft vorgesehenen Gebäudes ernsthafte Bedenken, dass wir die Ostseite unseres Gebäudes zukünftig nicht mit einer geplanten Photovoltaik-Anlage belegen können. Durch die genannten Punkte ergibt sich eine enorme Wertminderung der angrenzenden Immobilien, sowie ein hoher Verlust an Wohnqualität! <u>6. Nachbarschutz</u>	Die Grenzabstände nach niedersächsischer Bauordnung werden eingehalten. Die geplante Bebauung ist wohngebietstypisch. Allein durch die Tatsache, dass die geplanten Gebäude in ihrer Kubatur nicht exakt dem vorhandenen Bestand entsprechen, wird das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Das Verwaltungsgericht Mannheim führt in seinem Urteil vom 03.06.2022 (VGH 5 S 427/ 21) hierzu aus, dass das Rücksichtnahmegebot jedenfalls in bebauten innerörtlichen Lagen grundsätzlich keinen Schutz vor etwaigen Einsichtsmöglichkeiten bietet. Solche Einsichtsmöglichkeiten haben als städtebaulicher Belang ein vergleichsweise geringes Gewicht und stellen grundsätzlich keinen rechtlich relevanten Nachteil dar. Denn jedenfalls in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken beziehungsweise Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. (VGH Mannheim Urt. v. 3.6.2022 - VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online) Es handelt sich um ein Wohnbauvorhaben. Jegliche Immissionen, die mit der geplanten Nutzung verbunden sind, sind somit zumutbar. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Von einer unzulässigen Verschattung des Grundstücks der Einwender ist nicht auszugehen, wenn die gesetzlich vorgegeben Grenzabstände eingehalten werden. Dies ist hier der Fall. Der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine abwägungserhebliche Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
Die große Mehrheit der Anwohner von Eisinghausen (siehe Unterschriftenliste) schätzt den dörflichen Siedlungs-Charakter, die Ruhe und die dörfliche Gemeinschaft- begründet durch den hohen Eigentumsanteil Viele Nachbarn haben die Information zur Änderung des Bebauungsplanes mit Fassungslosigkeit zur Kenntnis genommen und befürchten eine Abwertung der Lebensqualität durch wachsende Bevölkerungs- und Verkehrsdichte. <u>Da die gesamte Siedlung Eisinghausen betroffen ist, sollten folgende Punkte betrachtet werden:</u> § 1 Abs. 7 BauGB- Abwägung öffentlicher und privater Belange- wurde bei der Bauleitplanung außer Acht gelassen: Es gibt keine eindeutige Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen! Unter Punkt 3.0 des BBP 238 wird nur auf die öffentlichen Belange eingegangen. 1. Durch die sehr verdichtete Bebauung mit 32 WE, könnten auf der zu kleinen Planfläche mit ca. 6 500m² bis zu 100 Personen erwartet werden. Beispielsweise besteht die gesamte Bebauung des Erlenwegs aus ca. 24 WE auf ca. 20.000 m² mit auch etwa 100 Personen. Diese hohe Personenzahl auf kleinem Grundstück, wird durch viele Anwohner skeptisch gesehen. 2. Die neuen Bewohner werden für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen. Gerade in den Kurvenbereichen des Erlen- und Eichenweges sehen wir einen hohen Gefahrenpunkt- da hier auch kein getrennter Geh-/Radweg besteht!	Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Lebensqualität wird subjektiv unterschiedlich wahrgenommen und kann daher nicht als maßgebliches Kriterium herangezogen werden. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Rahmen dieser Abwägungstabelle. Bei der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum und der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange. Eine unzulässige Beeinträchtigung privater Belange wird nicht gesehen, da die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Bezahlbarer Wohnraum kann vor dem Hintergrund stark gestiegener Baukosten nur durch eine möglichst kosten- und flächeneffiziente Bauweise realisiert werden. Die geplante bauliche Dichte deckt sich dabei mit den Empfehlungen des Gesetzgebers und kann somit als städtebaulich verträglich angesehen werden. Die Anzahl der Wohnungen ergibt sich dadurch, dass zahlreiche kleine Wohnungen entstehen. Diese werden dringend benötigt. Außerdem wird die Wohnungsgröße durch die Vorgaben des Fördermittelgebers begrenzt. Die aktuelle Siedlungsdichte im Umfeld des Plangebietes ist nicht vereinbar mit den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und kann daher bei Neuplanungen nicht als Maßstab herangezogen werden. Durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens wurde zwischenzeitlich eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser wurde für das geplante Vorhaben eine Verkehrserzeugung gerechnet und auf das umliegende Verkehrsnetz umgelegt. Insbesondere wurden die derzeitigen Verkehrsbelastungen mit den zu erwartenden Mehrverkehren bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Mehrverkehre zu keiner wesentlichen Veränderung der aktuellen Verkehrssituation führen und die Mehrverkehre des Vorhabens problemlos aufgenommen werden können. Das Gutachten empfiehlt für die

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
Die geplanten Parkflächen mit der Anzahl von 1 pro Wohneinheit sehen wir als nicht ausreichend an, hierzu berufen wir uns auf die Satzung der Stadt Leer zur Bereitstellung von Kraftfahrzeugeinstellplätzen §4 (Amtsblatt vom 31.07.2019), bei >3 WE 1,5 Stellplätze je WE. Eine Verringerung der Stellplätze auf 1 je WE, sehen wir nicht als ausreichend an, auch wenn es Anwohner ohne PKW geben sollte. Da mehrere PKW je Wohneinheit nicht unüblich sind und die Anwohner auch Besucher mit PKW erwarten werden, befürchten wir das dauerhafte Parken von Fahrzeugen auf Verkehrswegen und Grünstreifen, nicht jede Person wird mit dem Fahrrad oder öffentlichen Nahverkehr fahren. Nicht vorhandene Stellplätze werden unweigerlich zu Konflikten und Gefahrensituationen führen. 3. Die Begründung der Bezahlbarkeit von kleineren Wohnungen durch Reduktion des Stellplatzfaktors (siehe Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leer) betrachten wir als nicht haltbar. <u>Wir fordern hiermit die Beibehaltung des vorhandenen Bebauungsplanes NR. N1 aus dem Jahr 1963 oder eine angemessene Anpassung des Bauungskonzeptes durch die Stadt Leer.</u>	weitere Planung die Prüfung und Umsetzung ausreichender Sichtachsen. Die Untersuchung wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben. Die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Seit der Abschaffung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude im Jahr 2024 liegt es vollständig im Ermessen der Vorhabenträgerin, wie viele Einstellplätze vorgesehen werden. Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgte im vorliegenden Fall auf Grundlage von Erfahrungswerten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planung dient der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum. Es liegen somit gewichtige öffentliche Interessen für die Realisierung der Planung vor. Die getroffenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich und die gesetzlichen Anforderungen werden eingehalten. Es wird daher an der bisherigen Planung festgehalten. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Erläuterungen verwiesen.
Unterschriftenliste	
Wir sind gegen die Überstrapazierung der Grundstücke (Änderung Grundflächenzahl) und für den Erhalt der Bäume. Wir sind für die Einhaltung des ortstypischen Bildes: Baugrenze, Geschosshöhe, Dachform. Wir sind gegen die Planung hinsichtlich der Anzahl Wohneinheiten, Schallschutzwand, Dachbegrünung	Ziel der Planung ist eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, um dem Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. Die bisherige GRZ von 0,2 und die festgesetzten Baugrenzen sind für innerörtliche Lagen nicht zeitgemäß. So sollen gemäß der gesetzlichen Vorgaben Innenverdichtungspotenziale genutzt werden, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei den Empfehlungen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und wird als ortsverträglich eingeschätzt. Im Gegensatz zum bisher für das Plangebiet geltenden Recht wird dabei auch die Versiegelung für Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt.

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
Wir sind gegen die Bildung eines sozialen Brennpunktes durch eine zu hohe Anzahl der Wohneinheiten auf kleinem Raum und unzureichende Durchmischung Wir sind für die Einhaltung des gesetzlich geforderten Lärmimmissions-schutzes innerhalb des Plangebiets und für die Aufnahme des Umfeldes in das Lärmschutzkonzept (negative Schallentwicklung durch Schutzwand)	Die aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nötige Gehölzentfernung wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten kann dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum nur geschaffen werden, wenn eine möglichst flächeneffiziente Bauweise gewählt wird. Die aktuellen Planungen sehen geneigte Dächer vor. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Die Regelungen zur Dachbegrünung gelten ausschließlich für Flachdächer. Zwei Vollgeschosse sind aus Sicht der Plangeberin städtebaulich verträglich. Die Lärmschutzwand ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Bezahlbarer Wohnraum kann vor dem Hintergrund stark gestiegener Baukosten nur durch eine möglichst kosten- und flächeneffiziente Bauweise realisiert werden. Die geplante bauliche Dichte deckt sich dabei mit den Empfehlungen des Gesetzgebers und kann somit als städtebaulich verträglich angesehen werden. Die Anzahl der Wohnungen ergibt sich dadurch, dass zahlreiche kleine Wohnungen entstehen. Diese werden dringend benötigt. Außerdem wird die Wohnungsgröße durch die Vorgaben des Fördermittelgebers begrenzt. Die Befürchtungen hinsichtlich einer sozialen Brennpunktbildung werden nicht geteilt. Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und soll eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung innerhalb des Stadtgebietes unterstützen. Den Belangen des Immissionsschutzes wird über die getroffenen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Die Lärmschutzwand wird schallabsorbierend ausgeführt, sodass es nicht zu einer zusätzlichen Belastung im Bereich der angrenzenden Bebauung kommt. Eine Aufnahme des Umfeldes in die Schalltechnische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
Wir sind für die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft (Einsicht in Nachbargrundstücke, Geräusch- und Geruchsbelästigung, Wertminderung) Wir sind für die Einhaltung des Nachbarschutzes, zu viele Wohneinheiten auf kleinem Grundstück, Gefährdung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und unzureichende Anzahl an Parkplätzen.	Die Grenzabstände nach niedersächsischer Bauordnung werden eingehalten. Die geplante Bebauung ist wohngebietstypisch. Allein durch die Tatsache, dass die geplanten Gebäude in ihrer Kubatur nicht exakt dem vorhandenen Bestand entsprechen, wird das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Das Verwaltungsgericht Mannheim führt in seinem Urteil vom 03.06.2022 (VGH 5 S 427/ 21) hierzu aus, dass das Rücksichtnahmegebot jedenfalls in bebauten innerörtlichen Lagen grundsätzlich keinen Schutz vor etwaigen Einsichtsmöglichkeiten bietet. Solche Einsichtsmöglichkeiten haben als städtebaulicher Belang ein vergleichsweise geringes Gewicht und stellen grundsätzlich keinen rechtlich relevanten Nachteil dar. Denn jedenfalls in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken beziehungsweise Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. (VGH Mannheim Ur. v. 3.6.2022 - VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online) Es handelt sich um ein Wohnbauvorhaben. Jegliche Immissionen, die mit der geplanten Nutzung verbunden sind, sind somit zumutbar. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine abwägungserhebliche Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens wurde zwischenzeitlich eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser wurde für das geplante Vorhaben eine Verkehrserzeugung gerechnet und auf das umliegende Verkehrsnetz umgelegt. Insbesondere wurden die derzeitigen Verkehrsbelastungen mit den zu erwartenden Mehrverkehren bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Mehrverkehre zu keiner wesentlichen Veränderung der aktuellen Verkehrssituation führen und die Mehrverkehre des Vorhabens problemlos aufgenommen werden können. Das Gutachten empfiehlt für die

Anregungen von BürgerInnen	Abwägungsvorschläge
	weitere Planung die Prüfung und Umsetzung ausreichender Sichtachsen. Die Untersuchung wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Seit der Abschaffung der Stellplatzpflicht für Wohngebäude im Jahr 2024 liegt es vollständig im Ermessen der Vorhabenträgerin, wie viele Einstellplätze vorgesehen werden. Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgte im vorliegenden Fall auf Grundlage von Erfahrungswerten.
Stellungnahme 3	
Ich habe von meinem Nachbarn erfahren das hier in Eisinghausen Sozialwohnungen gebaut werden sollen. Angeblich soll hier auch eine große Mauer gezogen werden. Werden nur vereinzelte Anwohner gefragt oder wie läuft das? Ich bin weder darüber informiert worden, noch bin ich begeistert von diesem Vorhaben. Da mit Sicherheit die Grundstückspreise in den Keller fallen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Anlässlich dessen wurde durch die IEL GmbH, Aurich, ein schalltechnischer Bericht erstellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte deutlich überschritten werden. Da die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum gewichtige öffentliche Belange darstellen, wurde entschieden, an der Planung festzuhalten. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der östlichen sowie Teilen der nördlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Die Information und Beteiligung erfolgte entsprechend der Vorgaben des § 3 (1) BauGB durch Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Leer. Die gesonderte Unterrichtung der Anwohner ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und daher nicht erfolgt. Der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine abwägungserhebliche Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Dies ist hier der Fall.