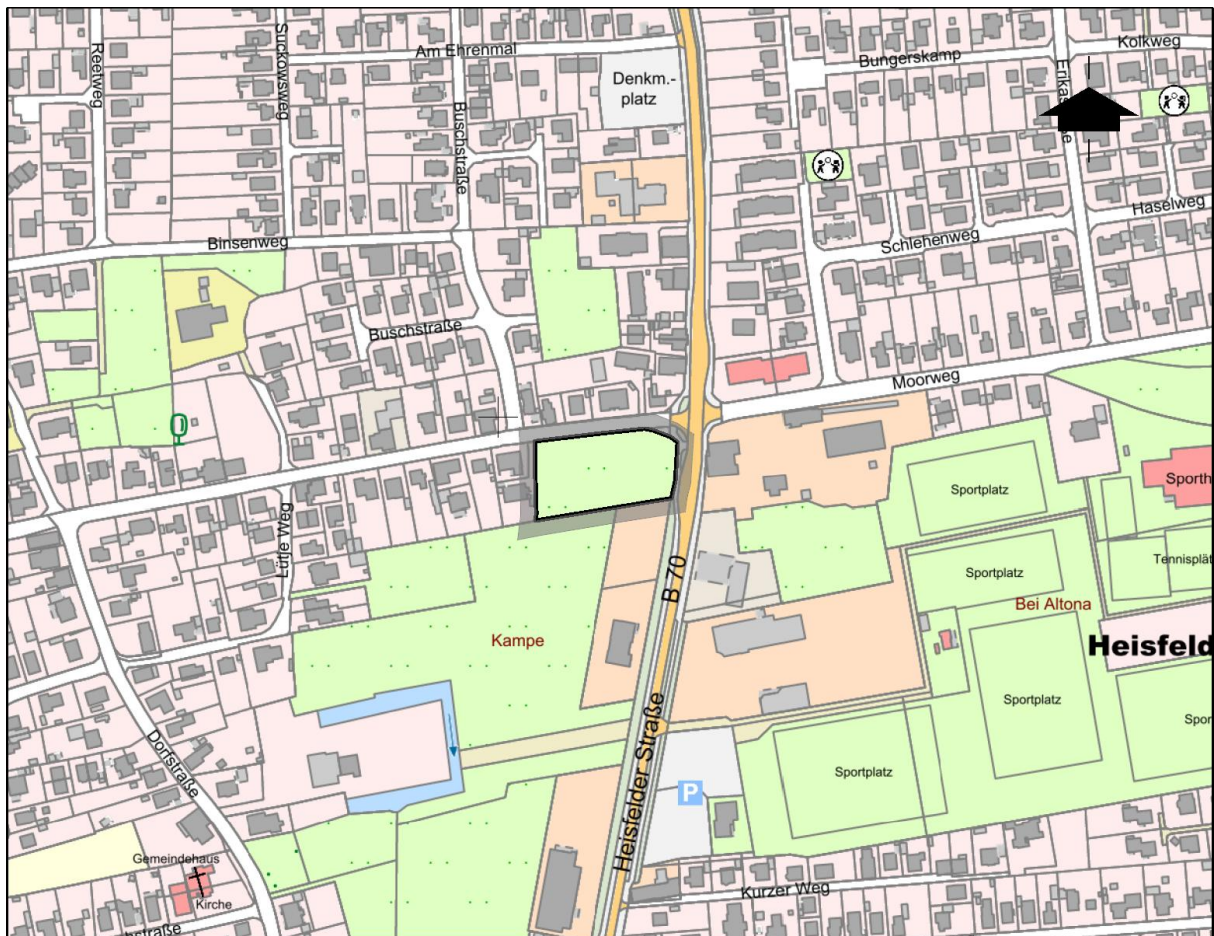


92. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Leer

Inhaltsverzeichnis	Seite
Anlagenverzeichnis	3
1. Veranlassung der 92. Flächennutzungsplanänderung	4
2. Darstellungsart	5
3. Abgrenzung der Änderungsfläche	5
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	7
6. Inhalt der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
7. Nachrichtliche Übernahmen	8
9. Auswirkungen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
9.1. Verkehrliche und technische Erschließung	9
9.2. Umweltbelange	10
9.3. Klimaschutz	11
9.4. Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
9.5. Abfallrechtliche Belange	14
9.6. Immissionsschutzrechtliche Belange	15
9.7. Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	20
9.8. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	20
9.9. Belange der Landwirtschaft	20
9.10. Belange der Kampfmittelbeseitigung	21
10. Private Belange	21
11. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	22
12. Flächenbilanz	22
Verfahrensvermerke	23

Anlagenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

Begründung zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Leer

1. Veranlassung der 92. Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leer ist am 17.02.1981 wirksam worden. Zwischenzeitlich eingetretene Entwicklungen machten eine Vielzahl von Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich der 92. Änderung.

Mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Leer das Ziel, im nördlichen Stadtgebiet eine bisher unbebaute, voll erschlossene, im Kreuzungsbereich Dorfstraße/Heisfelder Straße gelegene Fläche (Flurstück 128/49, Flur 6, Gemarkung Heisfelde) für eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung zu entwickeln. Die geplante Nutzung lässt sich auf dem Grundstück derzeit nicht realisieren, da es sich aus planungsrechtlicher Sicht um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Um die geplante gemischte Nutzung planungsrechtlich abzusichern, stellt die Stadt Leer den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ auf; im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB führt die Stadt Leer die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

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

Infolge der geplanten Zulässigkeit von Bebauung innerhalb der Änderungsfläche, werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff. BNatSchG abzuarbeiten. Die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung und die Abhandlung der Eingriffsregelung werden detailliert im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ dargestellt.

Die vorgesehene Einbeziehung der angrenzend an den beplanten Innenbereich gelegenen Flächen in die städtebauliche Planung, initiiert hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen eine sinnvolle, maßstäbliche und verträgliche Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Stadt Leer.

Im Zusammenhang mit den dargelegten Planungsabsichten hat der Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am _____ die Durchführung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB aufgestellt.

2. Darstellungsart

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzungen nach den künftigen, vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt Leer dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wiedergeben, erfolgen sie nicht parzellenscharf.

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leer umfasst eine Änderungsfläche. Die Planzeichnung der 92. Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 ist getrennt von dieser Begründung in einem gesonderten Planteil mit Planzeichenerklärung, Präambel und den Verfahrensvermerken zusammengefasst.

Der Planausschnitt kann der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1), gegenübergestellt werden. In der Gegenüberstellung werden der Umfang und der Inhalt der 92. Flächennutzungsplanänderung erkennbar.

3. Abgrenzung der Änderungsfläche

Die 92. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine rd. 0,43 ha große Fläche. Die räumliche Ausdehnung der 92. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Sie orientiert sich an der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“.

4. 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 der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung wird über die Rückhaltung des innerhalb der Änderungsfläche 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 die Änderungsfläche. 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 Ziffer 04 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 der Änderungsfläche 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. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2024 (RROP):

Die Stadt Leer ist im RROP als Mittelzentrum festgelegt. Für die Flächen innerhalb der Änderungsfläche wird im RROP zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die unmittelbar östlich verlaufende „Heisfelder Straße“ (Bundesstraße 70 (B 70)) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation innerhalb der Änderungsfläche wurde durch mehrere Ortsbegehungen zwischen Februar und September 2022 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Die Änderungsfläche wird zum Kartierzeitpunkt fast vollständig als Extensivgrünland genutzt. Auf einer ca. 100 m² großen Teilfläche im Nordwesten der Änderungsfläche hat sich im Bereich einer kleinen Senke ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Schlankseggenried (NSGG,§) (Kennzeichnende Pflanzenart: *Carex acuta*)¹ entwickelt. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze sind 7 Eschen, 1 Birke und eine Kastanie aufgewachsen. Der Eschenbestand zeigt Symptome des Eschentriebsterbens, einer auf Eschen beschränkten pilzlichen Erkrankung, die bis zum Absterben der Bäume führen kann. Die Kastanie zeigt typische Symptome einer Komplexerkrankung an Kastanie. Optisch grünt der innerhalb der Änderungsfläche vorhandene Gehölzaufwuchs in Verbindung mit im Straßenrandbereich der Heisfelder Straße vorhandenen Birken, Koniferen und einer im Kreuzungsbereich Heisfelder Straße/Dorfstraße stehenden älteren Stiel-Eiche die Änderungsfläche zur Heisfelder Straße hin ein. Grenznah südlich der Änderungsfläche stehen auf der dort vorhandenen Grünlandfläche zwei großgewachsene Hybrid-Pappeln, eine Stiel-Eiche und eine absterbende Eberesche.

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

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

Unmittelbar benachbart zur Änderungsfläche ist an der Heisfelder Straße eine Bushaltestelle vorhanden.

6. Inhalt der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Änderungsfläche „geplantes Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Orts-, Sport- und Freizeitzentrum“ dar (vgl. Anlage 1). Auf der Grundlage dieser Darstellung ist ein „Entwickeln“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Realisierung der geplanten gemischten Nutzung nicht möglich.

Im Hinblick auf die mit der 92. Änderung verfolgten Zielsetzungen, werden innerhalb der Änderungsfläche Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die gewählten Darstellungen geben die seitens der Stadt Leer beabsichtigte Art der Bodennut-

¹ Drachenfels von, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN); Stand März 2021

zung wieder, beschränken sich dabei aber, entsprechend der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Grundzüge der örtlichen Planungskonzeption.

Die Änderungsfläche wird zukünftig ausschließlich über die endausgebaute Dorfstraße erschlossen. Eine Zufahrt von der Heisfelder Straße zur Änderungsfläche würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 70 gefährden. Für die Beurteilung der Auswirkungen des vorhabenbedingt zu erwartenden Verkehrs wurde vom Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. In der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IST aus Schortens (vgl. Anlage 6) wird dargelegt, mit welcher Verkehrserzeugung durch das Baugebiet zu rechnen ist. Grundlage bildete eine Knotenstromzählung im Kreuzungsbereich Heisfelder Straße (B 70) / Moorweg / Dorfstraße sowohl für den motorisierten, als auch für den Fußgänger- und Radverkehr. Die 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

Die entlang der westlichen Grenze der Änderungsfläche vorhandene Grabenmulde (Gewässer III. Ordnung) soll erhalten bleiben und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Unterhaltungspflichtig sind die Grundstückseigentümer. Der Graben ist jährlich fachgerecht aufzureinigen. Im Falle des Verkaufs von den Graben umfassenden Grundstücken wird die Verpflichtung zur Grabenunterhaltung Bestandteil der Kaufträge.

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

7. Nachrichtliche Übernahmen

Die Änderungsfläche 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.

9. Auswirkungen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

9.1. 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 Änderungsbereich:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz² 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 Änderungsfläche wird zukünftig ausschließlich über die endausgebaute Dorfstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die derzeit unbebaute Änderungsfläche wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung über die in der Dorfstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Die Änderungsfläche wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Leer angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke AöR.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung innerhalb der Änderungsfläche 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.

² Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob das Baugebiet an die Gasversorgung angeschlossen wird.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Innerhalb der Änderungsfläche bzw. in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche 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:

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

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung der Änderungsfläche erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

9.2 Umweltbelange

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten werden in ausführlicher Form im Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes darstellt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation innerhalb der Ände-

rungsfläche, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden grünordnerischen Maßnahmen dar.

Der vorliegende Umweltbericht wurde sowohl für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ der Stadt Leer erstellt. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB. Aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades der Bebauungsplanebene wird im Umweltbericht durchgehend Bezug auf die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfstraße“ genommen. Grundlage für die Anwendung dieses Abschichtungsprinzips bildet § 2 (4) Satz 5 BauGB.

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

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

Durch die dargestellten Maßnahmen können die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ bzw. die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensiert werden, so dass in der Folge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei Realisierung des Vorhabens verbleiben.

9.3 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 der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“, initiiert:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (bedarfsgerechte Festsetzung der GRZ)

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

9.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Änderungsfläche umfasst aktuell eine im Stadtgebiet gelegene, landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Das Gelände ist nahezu eben. Die langjährige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Änderungsfläche soll nunmehr zugunsten der geplanten Baugebietsentwicklung aufgegeben werden. Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch Verkehrsflächen sowie Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb der festgesetzten Wohngebiete erfolgen. Aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades der Bebauungsplanebene wird im Folgenden durchgehend Bezug auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“) genommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ergänzend zu einer Baugrunduntersuchung des Büros Straßenbau Prüfstelle GmbH, Leer (s. Anlage 3), eine historische Recherche vom Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck, Bad Zwischenahn, erarbeitet (s. Anlage 4).

Historische Recherche/Altlaststatus

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

Bezugnehmend auf die Erkenntnisse des Vororttermins und die vorliegende Baugrunderkundung (s. untenstehende Ausführungen zum Baugrundgutachten) wird abschließend festgestellt, dass sich ein Altlastverdacht im Sinne des BBodSchG nicht ableiten lässt. Weitere

Untersuchungen im Rahmen einer Orientierenden Altlastuntersuchung werden aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten. Hinsichtlich der Schadstoffsituation im Boden können hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorausgesetzt werden.

Auswertung des NIBIS-Kartenserver

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver³ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

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

Auswertung der bodenkundlichen Netzdiagramme

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

Mittlerer Podsol (P3) zeigt folgende Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten:

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

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

Baugrundgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wurden die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet im Rahmen eines Baugrundgutachtens ermittelt (vgl. Anlage 3). Die Oberfläche im Untersuchungsgebiet wird von einem Mutterboden aus einem mittelsandigen, schwach schluffigen und humosen Feinsand gebildet, der eine Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 0,5 m aufweist. Dieser wird von einem

³ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 30.07.2025

schwach mittelsandigen bis mittelsandigen und schwach schluffigen bis schluffigen, lokal schwach organischen, Feinsand unterlagert der bis maximal 1,8 m u. GOK ansteht. Der Feinsand wird in allen Sondierungen von Geschiebelehm unterlagert.

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

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

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

9.5 Abfallrechtliche Belange

Im Rahmen des in Kapitel 8.4 behandelten Baugrundgutachtens wurden für den innerhalb der Änderungsfläche anstehenden Geschiebelehm bodenchemische Untersuchungen (Mischproben) nach LAGA TR Boden, Tab. II. 1.2-1 durchgeführt. Die Ergebnisse der bodenchemischen Analysen wurden den Zuordnungswerten der LAGA M20 TR Boden für die Bodenart Lehm/Schluff zugeordnet. Im Ergebnis werden in den Mischproben keine Überschreitungen des Zuordnungswertes Z 0 festgestellt.

Hinsichtlich der Verwendbarkeit der im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden oberflächennah anstehenden Böden wird darauf hingewiesen, dass der abzuschiebende Mutterboden beispielsweise für Andeckarbeiten im Zuge der Baumaßnahme verwendet werden könnte. Auch der anstehende Feinsand kann wiederverwendet werden. Im Bereich der Sondierungen RKS 02 und RKS 05 fällt Geschiebelehm als Aushubboden an. Der Geschiebelehm ist in die LAGA Einbauklasse Z 0 einzustufen. Dieser kann im Rahmen der LAGA M20 TR Boden auch außerhalb der Baustelle uneingeschränkt verwertet werden.

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

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

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

9.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades der Bebauungsplanebene wird im Folgenden durchgehend Bezug auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfstraße“) genommen.

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

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

Über textliche Festsetzungen werden die Möglichkeiten zur Ausübung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet quantitativ und qualitativ eingeschränkt. Grundsätzlich ist für die Beurteilung, ob sich die konkrete gewerbliche Nutzung als das Wohnen wesentlich störend darstellt und damit im Urbanen Gebiet als unzulässig zu bewerten wäre, im Ausgangspunkt einer typisierenden Betrachtung zu unterziehen. Der konkret zu beurteilende Gewerbebetrieb wäre als unzulässig einzustufen, wenn Anlagen seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne erhebliche Störungen hervorrufen würden. Eine Abweichung von dieser Bewertung wäre dann geboten, wenn der konkrete Betrieb nach Art und/oder Betriebsweise von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht, von daher die sonst üblichen Störungen nicht befürchten lässt und damit seine sonst nicht gegebene Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist. Im Zweifelsfalle müsste der ansiedlungswillige Betrieb den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit im Einzelfall führen.

Für die Beurteilung der beschriebenen schalltechnischen Fragestellungen hat die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Mai 2022 einen schalltechnischen Bericht erarbeitet. Dieser schalltechnische Bericht liegt der 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“ i.V.m. der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, für den östlichen Bereich (im Gutachten als Teilbereich 2 bezeichnet) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ aufgestellt.

Verkehrslärm

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Heisfelder Straße (B 70), von der relevante Verkehrslärmimmissionen 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

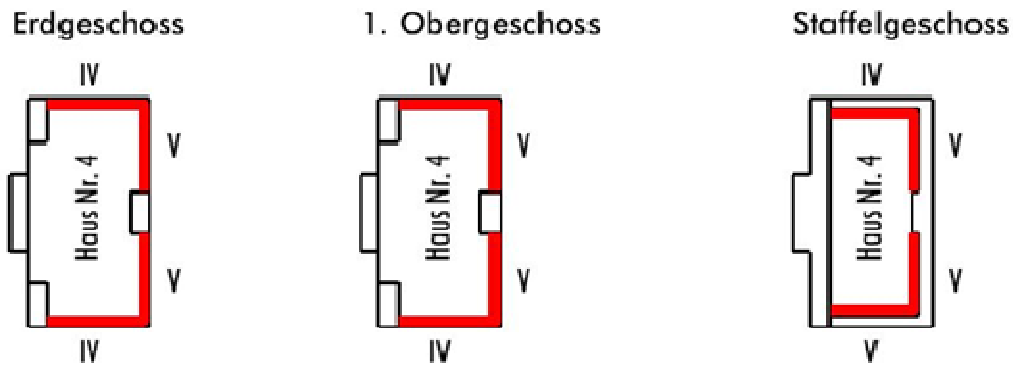
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU₁ und MU₂) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.)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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
IV	70
V	75

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

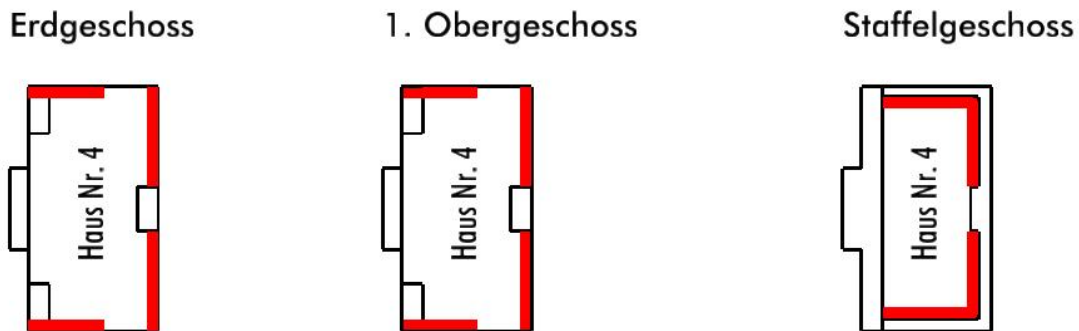
An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden (s. nachfolgende Gebäude-skizzen) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) herrschen nachts Beurteilungspegel von >50 dB(A). Daher sind hier im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungs-

systeme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.



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

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



Lärmimmissionen durch die geplanten Stellplatzanlagen

Im Zuge der Errichtung der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet sollen zugehörige 27 PKW-Stellplätze für die Anwohner, Nutzer und deren Besucher errichtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Bauvorhaben waren aus schalltechnischer Sicht folgende Nutzungen relevant:

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

Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass von den im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 geplanten Stellplätzen an den betrachteten Immissionspunkten keine relevanten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellende Lärmemissionen zu erwarten sind.

Sportlärm

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

Gewerbelärm

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

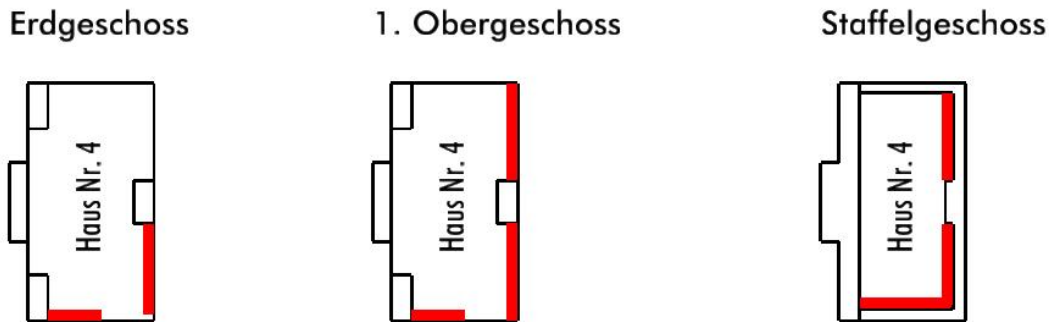
Anhand der Berechnungsergebnisse wird nachgewiesen, dass durch die Gewerbelärmbelastung im Tageszeitraum sowohl die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel als auch die Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten werden. Nachts kommt es jedoch an einigen Fassaden des Hauses 4 zu Überschreitungen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

Basierend auf diesen Ergebnissen wurde vom Vorhabenträger ein Lärmminderungskonzept 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 Haus 4 folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind an den gekennzeichneten Fassaden innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) aufgrund von nächtlichen Gewerbelärmimmissionen Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.

B. durch vorgelagerte transparente Fassadenbauteile) sichergestellt ist, dass in 0,5 m Abstand zum dahinterliegenden geöffneten Fenster eine Minderung der Gewerbelärmimmissionen um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) erreicht wird (vgl. Systemskizze im Vorhaben- und Erschließungsplan).



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

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der innerhalb der Änderungsfläche 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) innerhalb der Änderungsfläche leisten.

Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich der Änderungsfläche ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Lütje Weg 12, ca. 220 m nordwestlich der Änderungsfläche vorhanden. Konflikte sind aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht trotzdem auszuschließen, da im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 149 rund um diesen landwirtschaftlichen Betrieb Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind und somit eine Erweiterung der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort nicht möglich ist. Da dieser landwirtschaftliche Betrieb die direkt umgebenden WA-Baugebiete nicht unangemessen mit Geruchsimmissionen belasten darf, sind beurteilungsrelevante Immissionen im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ auszuschließen. Im Ergebnis stehen der innerhalb der Änderungsfläche vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzung keine geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

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

Wesentliches Ziel der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ ist, angepasst an die umgebende Nutzungsstruktur und bedarfsorientiert, Flächen für eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung zu entwickeln, wobei die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, auch sozialem Wohnraum, deutlich im Vordergrund steht. Diese Vorgehensweise entspricht der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Zielsetzung und stellt eine konfliktminimierende und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Stadt Leer dar. Die Bereitstellung von Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang bedingt darüber hinaus eine Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes.

9.8 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Die in erster Linie zielsetzende Nutzung innerhalb der Änderungsfläche (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus der Änderungsfläche auf die angrenzend vorhandenen Nutzungen sind zukünftig nicht zu erwarten.

9.9 Belange der Landwirtschaft

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

Der Ortsteil Heisfelde ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild Heisfeldes abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und die deutlichen Verstädterungstendenzen der die Änderungsfläche umgebenden Siedlungsflächen zu nennen. Die Änderungsfläche liegt am ehemaligen Ortsrand der Stadt Leer. Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte führte dazu, dass das Freiflächenareal innerhalb der Änderungsfläche und südlich angrenzend sich zu einem im kleiner werdenden Außenbereich im Innenbereich entwickelte. Relikte der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch den noch vorhandenen und vollständig von Wohnbebauung umschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb Lütje Weg 12 und das Hofgebäude auf dem Grundstück Heisfelder Straße 202 noch vorhanden. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist an der Verstädterung abzulesen.

Die innerhalb der Änderungsfläche gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden zum Kartierzeitpunkt noch extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet; teilweise hat sich schon ein geschütztes Biotop (Schlankseggenried) entwickelt. Die Herausnahme der Änderungsfläche

aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht in Frage.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern innerhalb der Änderungsfläche hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Weiterhin muss die Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben.

Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch die mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ eingeleiteten Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten. Auch durch die Ausweisung der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb von festgelegten Kompensationsflächenpools werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht wesentlich eingeschränkt.

9.10 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der 92. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Die Luftbildauswertung aus dem November 2022 ergab, dass eine Kampfmittelbelastung innerhalb der Änderungsfläche nicht vermutet wird (vgl. Anlage 7).

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

10. 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 Wohn- und Gewerbebebauung gefördert.

11. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes initiiert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft eine städtebauliche Entwicklung der Stadt Leer, berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dient durch die städtebaulich maßstäbliche Siedlungsentwicklung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung des Ortsteils Heisfelde in der Stadt Leer.

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

12. Flächenbilanz

Zur Veranschaulichung der mit der 92. Flächennutzungsplanänderung einhergehenden Veränderungen der Flächennutzungen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, dient folgende Gegenüberstellung:

	Wirksame Fassung	92. Änderung
Gemischte Bauflächen (M)	-	0,43 ha
geplantes Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Orts-, Sport- und Freizeitzentrum“	0,43 ha	-
Summe	0,43 ha	0,43 ha

Verfahrensvermerke

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 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

.....
Der Bürgermeister