

# Stadt Leer



Landkreis Leer

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

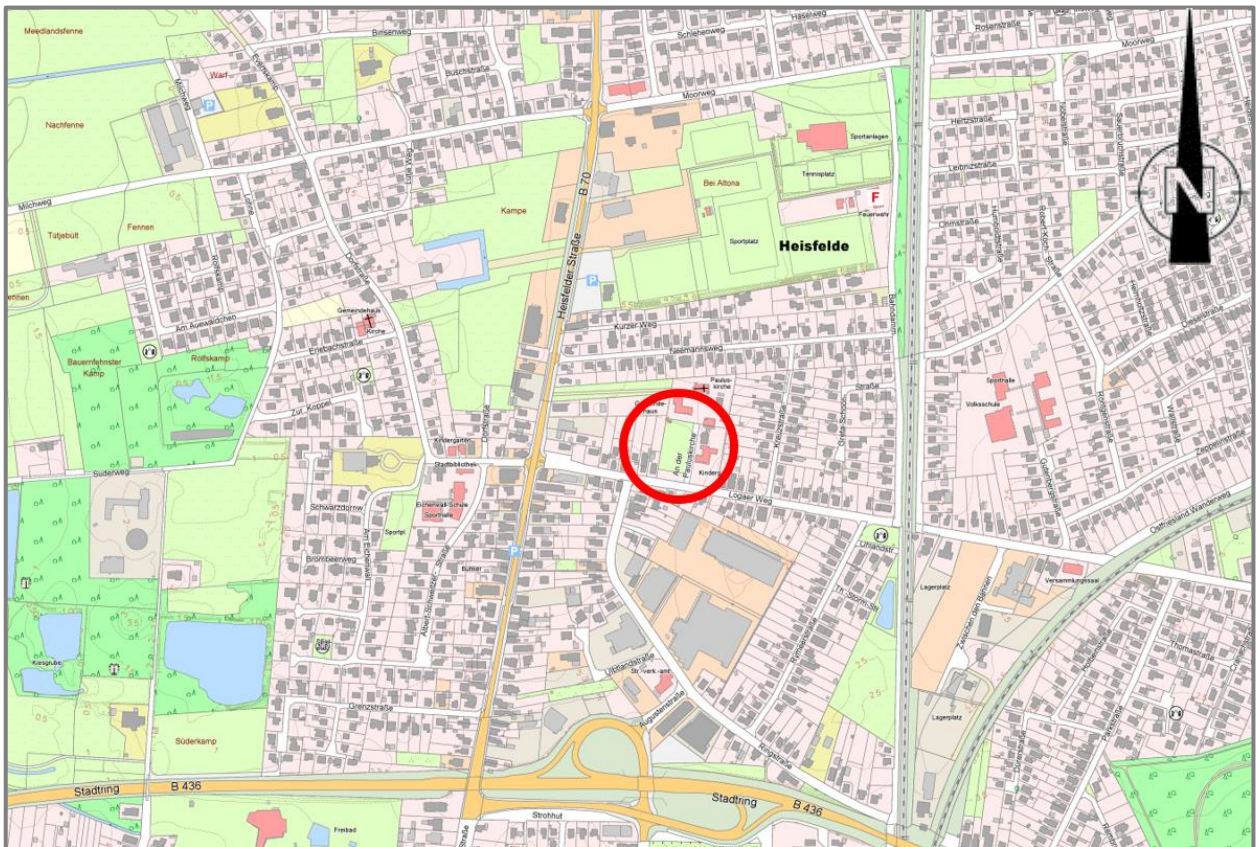
### „Tagespflege an der Pauluskirche“

für ein Gebiet nördlich des Logaer Weges zwischen den Hausnummern 11 und 21

## Abwägungsvorschläge

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 11.06.2020

**Planungsbüro Weinert**  
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018**

| Stellungnahmen / Anregungen | Abwägungsempfehlung |
|-----------------------------|---------------------|
|-----------------------------|---------------------|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr – mit Schreiben vom 13.11.2018</li> <li>2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH – mit Schreiben vom 15.10.2018</li> <li>3. PLEdoc GmbH – mit Schreiben vom 17.10.2018</li> <li>4. Gastransport Nord GmbH – mit Schreiben vom 15.10.2018</li> <li>5. GASCADE Gastransport GmbH – mit Schreiben vom 18.10.2018</li> <li>6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH – mit Schreiben von 12.10.2018</li> <li>7. EWE GASSPEICHER GmbH – mit Schreiben von 11.10.2018</li> <li>8. Moormerländer Deichacht – mit Schreiben vom 11.10.2018</li> <li>9. Avacon Netz GmbH – mit Schreiben vom 12.10.2018</li> <li>10. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH &amp; Co. KG – mit Schreiben vom 11.10.2018</li> <li>11. Wintershall Holding GmbH – mit Schreiben vom 06.11.2018</li> <li>12. TenneT TSO GmbH – mit Schreiben vom 30.10.2018</li> <li>13. Amprion GmbH – mit Schreiben vom 06.11.2018</li> <li>14. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – mit Schreiben vom 15.11.2018</li> <li>15. Untere Denkmalpflegebehörde, Stadt Leer – mit Schreiben vom 09.10.2018</li> </ol> |  |
|---|--|

**Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:**

|            |  |  |
|------------|--|--|
| <p>16.</p> | <p><b>Landkreis Leer – mit Schreiben vom 14.11.2018</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p> <p>Aus <u>naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht</u> werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:</p> <p>1. In Kapitel 8 unter den artenschutzrechtlichen Belangen wird lediglich die Möglichkeit von Sommerquartieren von Fledermäusen berücksichtigt, eine Aussage zu Winterquartieren fehlt. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die geplante Entfernung in diesem Falle dem § 44 BNatSchG widersprechen würde. Dauerhafte Lebensstätten sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Es ist sicherzustellen, dass bei den Gehölzentfernungen keine Lebensstätten von Fledermäusen und weiteren streng geschützten Arten überplant werden. Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 oder Abs. 5 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.<br/>Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Im Sinne der Stellungnahme erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung der Artenschutzrechtlichen Prüfung. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde werden bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung nur Fledermäuse, Greifvögel und Eulen betrachtet. Daher wurden fehlende Aussagen zu den übrigen europäischen Vogelarten, die gem. §44 (1) BNatSchG ebenfalls geschützt sind, ergänzt.<br/>Die Stellungnahme wird daher entsprochen. Die Begründung und die Hinweise der Planunterlage werden redaktionell ergänzt.</p> |
|------------|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diesbezüglich bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob ggf. Lebensstätten gem. § 44 BNatSchG bzw. Hinweise darauf vorhanden sind.</p> <p>Die Ergebnisse hierzu sind vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dazu ist der in den Unterlagen angekündigte Fachbeitrag bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange rechtzeitig vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>2. Neben dem Hinweis auf die Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ebenfalls ein Hinweis auf § 39 BNatSchG in die Planzeichnung mit aufzunehmen.</p> <p>3. Der Hinweis auf § 44 BNatSchG beinhaltet aktuell im Bebauungsplan, dass die untere Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gewähren kann. Wie oben bereits ausgeführt, sind Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 oder Abs. 5 BNatSchG verstoßen, ggf. ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Dies ist zu ergänzen.</p> | <p>Artenschutzrechtliche Belange, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen, wurden nicht festgestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.</p> |
|--|--|---|

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|  |   |
|--|---|
| <p>Aus <u>immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet sollen eine Tagespflegeeinrichtung sowie zwei Wohngruppen für jeweils 9 Personen und zudem 20 Wohnungen entstehen. Mit erhöhtem Parkplatzverkehr innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 14 ist daher zu rechnen. Dieser ist mit Schallemissionen verbunden und kann ggf. zu Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung führen.</p> <p>Die vorgelegte Planung ist auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte hin zu überprüfen. In der Begründung wird lediglich ausgesagt, dass nicht mit Emissionen zu rechnen ist, die über das zulässige Maß hinausgehen. Eine genauere Erläuterung der Gründe für diese Aussage erfolgt nicht. Die Aussage ist ohne eine weitere Erläuterung nicht in Gänze nachvollziehbar. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs und nördlich bzw. südlich der Tagespflege in der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung.</p> <p>Aus <u>abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.</p> <p>In der Begründung wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung ein Bodengutachten erstellt wird. Ich gehe davon aus, dass die von mir aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht zu vertretenden Belange darin berücksichtigt werden.</p> <p>Ich bitte um Vorlage des Gutachtens und Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Im Sinne der Stellungnahme wurde eine Schalltechnische Stellungnahme (IEL GmbH, Aurich) beauftragt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Stellplätze innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine Konflikte zur Wohnnutzung verursachen. Es sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte gem. der DIN 18005 festzustellen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Neben dem aktuellen Luftbild des LGLN wurden historische Luftbilder aus den Jahren 1959, 1967, 1969, 1973, 1975, 1985, 1987, 1990, 1995 und 2003 gesichtet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die erste</p> |
|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Aus <u>brandschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Die Beurteilung der einzelnen Gebäude erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es wird dem Planverfasser empfohlen, die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Gebäude bereits parallel zum B-Planverfahren mit der Bauaufsicht abzustimmen.</p> | <p>Recherche keine flächendeckende Belastung des Plangebietes vermuten lässt, aber auch eine abschließende Aussage zum Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht möglich ist. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die noch erforderliche detailliertere Erkundung auf die Baugenehmigungsebene verschoben.</p> <p>Mit der Verpflichtung innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger öffentlich-rechtlich zur Umsetzung der baubegleitenden Bodenuntersuchung verpflichtet.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Einhaltung des Durchführungsvertrages bereits aus den Vorschriften des §12 BauGB ergibt. Für die Freiflächenbereiche wird im Rahmen des konkreten Bauvorhabens sichergestellt, dass für die oberste Bodenschicht (mind. 0 – 0,35 m) nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial verwendet wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> |
|--|--|--|

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|  |   |
|--|---|
| <p>Die Zugänglichkeit der rückwärtigen, vorhandenen Gebäude für die Feuerwehr muss dauerhaft gewährleistet sein.</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Std. vorausgesetzt die für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen muss.</p> <p>Der Abstand des nächstgelegenen Hydranten zu den einzelnen Gebäuden sollte 150 m nicht überschreiten.</p> <p>Aus <u>wasserwirtschaftlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine weitere Versiegelung von bislang unbebauten Flächen. Zur Sicherstellung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist, wie in der Begründung unter Punkt 9 zur Oberflächenentwässerung ausgeführt, ein Oberflächenentwässerungskonzept aufzustellen und meinem Amt für Wasserwirtschaft zur Abstimmung/Genehmigung einzureichen.</p> <p>Aus <u>planungsrechtlicher Sicht</u> weise ich auf Folgendes hin:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Die mit dieser Bauleitplanung einhergehende Nachverdichtung entspricht grundsätzlich der Forderung des Gesetzgebers nach einer vorrangigen Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).</li></ol> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird beim Landkreis Leer zur Genehmigung eingereicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>2) Ich weise darauf hin, dass in einem Baugenehmigungsverfahren lediglich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Um nur die im Durchführungsvertrag konkretisierten Ausgestaltungen des Vorhabens als zulässig zu bestimmen, sollte dies (z.B. durch textliche Festsetzungen) ergänzend festgesetzt werden.</p> <p>3) Auf S. 3 der Begründung sind die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt:<br/>         - Planzeichnung mit Begründung<br/>         - Vorhaben- und Erschließungsplan<br/>         Zu ergänzen ist hier noch der Durchführungsvertrag, welcher ebenfalls konstitutives Element eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die Frist, innerhalb derer der Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen ist, ist im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln. Eine Formulierung, wie sie auf S. 21 der Begründung enthalten ist („Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben insgesamt bis Ende 2022 abzuschließen.“) erfüllt diese Verbindlichkeitsanforderung nicht.</p> <p>4) Die TF Nr. 1 sollte hinsichtlich ihrer Bestimmtheit (gewählte Formulierung: ...dient „überwiegend“...) überprüft werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>         Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes muss aus planungsrechtlichen Gründen über die Festsetzungen abschließend bestimmt werden, wodurch ein Verweis auf andere Dokumente unzulässig ist. Jedoch wird im Sinne der Stellungnahme ein strikter Abgleich zwischen dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>         Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme geändert. Innerhalb des Durchführungsvertrages werden verbindliche Fristen für die Umsetzung des Vorhabens vorgegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise beachtet.</p> |
|--|--|--|



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Empfohlen wird auch folgende Ergänzung: „Das SO dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen <b>zur Pflege und Betreuung</b> pflegebedürftiger Personen sowie der Errichtung von barrierefreien bzw. seniorenrechtlichen Wohnungen. <b>Zulässig sind solche Vorhaben, zu deren</b> Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. <b>Inbesondere sind zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen und Einrichtungen zur Tagespflege</li> <li>- <i>barrierefreie/ seniorenrechtliche Wohnungen</i> (Anmerkung: hier sollte noch ein Bezug zur Zweckbestimmung des SO ergänzt werden, um ein vom Nutzungskonzept losgelöstes Wohnen zu vermeiden?)</li> <li>- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,</li> <li>- Nebenanlagen und Stellplätze, die dem Gebiet dienen.“</li> </ul> <p>5) In der TF Nr. 2 sind der untere und obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung klarer zu definieren (wo genau ist die Messung vorzunehmen?).</p> | <p>Erläuterung:<br/>Die textliche Festsetzung wird teilweise im Sinne der Stellungnahme geändert.<br/>Hierbei wird jedoch auf einen Bezug auf den Durchführungsvertrag verzichtet.<br/>Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes muss aus planungsrechtlichen Gründen über die Festsetzungen abschließend bestimmt werden, wodurch ein Verweis auf andere Dokumente unzulässig ist.<br/>Weiterhin wird das allgemeine Wohnen nicht vollständig ausgeschlossen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept kommt der allgemeinen Wohnraumbereitstellung nur eine untergeordnete Bedeutung zu, um z.B. Leerstände und damit verbundenen Ausfall von Mieteinnahmen zu vermeiden.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Für die Festsetzung der Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte des „Logaer Weg“ genannt. Dieser Punkt wird als zeichnerischer Hinweis mit einer NN-Höhe von 3,28 m üNN in der Planunterlage aufgenommen. Der obere Bezugspunkt ist die absolute Gebäudehöhe.</p> |
|--|--|--|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>6) Fraglich ist, ob durch den mit dem Vorhaben einhergehenden Parkplatzlärm (39 Stellplätze lt. V+E- Plan) tatsächlich keine Betrachtung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich wird (s. auch oben).</p> <p>7) In der TF Nr. 3 fehlt die Angabe einer Rechtsgrundlage. Ein Bezug zur Grundstücksnutzung ist nicht ersichtlich. Gestalterische Vorgaben lassen sich eher im Rahmen örtlicher Bauvorschriften aufgreifen. Dies betrifft auch die TF Nr. 5 zur gärtnerischen Gestaltung. Ich gebe zudem den Hinweis, dass - sofern dies nicht anders festgesetzt ist - auch teilversiegelte Flächen bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen sind.</p> | <p>Weiterhin ist zu beachten, dass eine Konkretisierung der Gebäudehöhe über den verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsvertrag erfolgt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Im Sinne der Stellungnahme wurde eine Schalltechnische Stellungnahme (IEL GmbH, Aurich) beauftragt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Stellplätze innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine Konflikte zur Wohnnutzung verursachen. Es sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte gem. der DIN 18005 festzustellen.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Im Sinne der Stellungnahme werden die Festsetzungen um eine Angabe der Rechtsgrundlagen ergänzt. Hierbei hat die Stadt bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 12 BauGB) einen erweiterten Auslegungsspielraum, so dass auf eine gesonderte Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet wird. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB „ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit</p> |
|--|---|---|

|            |  |   |
|------------|--|---|
|            | <p>8) In der TF Nr. 4 und den entsprechenden Passagen der Begründung sollte ergänzt werden, wann und wo die Anpflanzgebote umzusetzen sind. Zu der Anpflanzung, die sich aus der Herstellung der Stellplätze ergibt, sollte auch angegeben werden, durch wen diese Anpflanzung vorzunehmen ist. Eine Umsetzungskontrolle ist ansonsten nicht möglich.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p> | <p>der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und der nach § 9a erlassenen Verordnung gebunden“.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.<br/>Ferner erfolgt die Absicherung der Herstellung der Außenanlagen und dessen Umsetzungskontrollen innerhalb des Durchführungsvertrags.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>17.</p> | <p><b>EWE NETZ GmbH – mit Schreiben vom 01.11.2018</b></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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</p>           | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im</p>   |

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|   |  |
|---|--|
| <p>diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> | <p>Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> |
|---|--|

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            | <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>  |  |
| <p>18.</p> | <p><b>LGLN, Regionaldirektion Aurich – mit Schreiben vom 14.11.2018</b><br/>                 Zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin:</p> <p>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. Der Herausgeber sowie der Stand der Planunterlage sind nicht angegeben.</p> <p>Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>                 Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung wird im weiteren Verfahren durch ein öffentlich - bestelltes Vermessungsbüro erstellt.</p> |

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 19. | <p><b>Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 01.11.2018</b></p> <p>gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Tagespflege an der Pauluskirche“ bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege <b>keine grundsätzlichen Bedenken.</b></p> <p>Sollten widererwartend bei Erdarbeiten Bodenfunde auftreten, insbesondere im Bereich der Fundamente, so verweise ich auf die Meldepflicht des Vorhabensträger bzw. seiner Beauftragten, diese bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer bzw. dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme ist bereits auf den Planunterlagen vorhanden.</p> |
| 20. | <p><b>Stadtwerke Leer AöR – mit Schreiben vom 19.10.2018</b></p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Der Planungsbereich befindet sich im Trinkwasserversorgungsgebiet der Stadtwerke Leer AöR. Die Stellungnahme erhalten Sie hiermit als Anlage.</p>  |   |

|  |  |
|--|--|
| <p><u>Stadtentwässerung</u></p> <p>Wir gehen davon aus, dass alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes als private Verkehrsflächen gelten.</p> <p>Die Schmutzwasserableitung und der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadtwerke Leer AöR erfolgt an den Schmutzwasserkanal im Logaer Weg.</p> <p>Die gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt ebenso in den Regenwasserkanal im Logaer Weg.</p> <p>Für die Schmutz- und Regenwasserableitung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und zur Prüfung und Genehmigung den Stadtwerken Leer AöR vorzulegen.</p> <p>Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Leer ist die Rückstauenebene die Straßenoberfläche vor dem Grundstück. Das unter der Rückstauenebene anfallende Abwasser ist dem Kanalsystem rückstaufrei über eine automatisch arbeitende Hebeanlage zuzuführen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die vorgestellten Planungen. Wir erwarten, dass unsere Anmerkungen und Vorgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Die Verkehrsflächen werden als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.<br/>Die weiteren Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> |
|--|--|

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 21. | <p><b>Stadtwerke Leer AöR - Trinkwassernetz – mit Schreiben vom 16.10.2018</b></p> <p>Bezüglich Ihres Bebauungsplanes Nr.14 für eine Tagespflegeeinrichtung weisen wir darauf hin, dass dort eine Wasserleitung für die Versorgung der Häuser Nr. 4 und 8 auf dem Grundstück liegt. Sollte diese Wasserleitung umgelegt werden müssen, geht dieses zu Lasten vom Auftraggeber. Eine Zeichnung fügen wir diesem Schreiben bei. Brauchen frühzeitig Information wenn es zu einer Umlegung kommen sollte. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>   | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> |
| 22. | <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 13.11.2018</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> |



Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|            |  |  |
|------------|--|--|
|            | <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p><a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>   |  |
| <p>23.</p> | <p><b>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 15.11.2018</b></p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br/>         Neubaugebiete KMU<br/>         Südwestpark 15<br/>         90449 Nürnberg<br/> <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>         Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| <p>24.</p> | <p><b>Beate Stammwitz (Ortsvorsteherin) – mit Schreiben vom 16.10.2018</b></p> <p>Die Zuwegung, da besonders PKW an Kindergarten und Krippe vorbeigeführt werden sollen, halte ich für problematisch. Die Straßenführung auf dem Kirchengelände sollte auf die Westseite verlagert werden, soweit wie rechtliche möglich.</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Das Erschließungskonzept wurde überarbeitet um im Bereich des Kindergartens eine größtmögliche Verkehrssicherheit zu gewährleisten (keine Fahrbewegungen des motorisierten Verkehrs im direkten Umfeld der Kita) und um innerhalb des Plangebietes die Ausnutzung der Wohnaußenbereiche zu erhöhen. Die Haupteinschließung wurde an die östliche Plangebietsgrenze am Logaer Weg verlegt (Privatstraße "An der Pauluskirche"). Weiterhin wurde die Ein- und Ausfahrt voneinander getrennt (Einbahnstraßenring). Über diese Anbindung erfolgt die Erschließung der geplanten Tagespflege und der Wohngruppen, der Kita sowie den zu diesen Einrichtungen gehörigen Stellplätzen. Weiterhin wird auf diesem Wege die Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücksbereiche erfolgen, die in einer nachfolgenden Planung geplant werden. Durch die Errichtung eines Pollers in der Weiterführung der Straße "An der Pauluskirche" in Richtung der Kita werden Verkehrsbewegungen durch den motorisierten Verkehr im Bereich des Kindergartens verhindert und die Sicherheit der Kindergartenkinder gewährleistet. Im Bereich der Heisfelder Straße gibt es eine weitere Anbindung, welche die Stellplätze der Kirchengemeinde anbindet. Eine Verbindung zu den Stellplätzen, welche über den Logaer Weg erreichbar sind, gibt es aufgrund des Pollers nicht.</p> |
|------------|---|--|

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   |   |
| 25. | <p><b>Sielacht Moormerland – mit Schreiben vom 25.10.2018</b></p> <p>Da ihr Oberflächenentwässerungskonzept noch nicht erstellt wurde und uns somit auch nicht vorliegt, können wir an dieser Stelle keine abschließende Stellungnahme abgeben. Wir bitten darum, uns das Oberflächenentwässerungskonzept nach Fertigstellung zuzusenden.</p>   | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird nach Fertigstellung der Sielacht Moormerland zugesandt.</p> |
| 26. | <p><b>LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover – mit Schreiben vom 23.10.2018</b></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:<br/>Eine Luftbildauswertung erfolgte durch das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst am 25.08.2016 mit Schreiben vom 26.10.2016. Im Ergebnis wurden keine Anhaltspunkte auf Kampfmittel festgestellt.</p>                                 |

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

|  |  |
|--|--|
| <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/Kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/Kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p><b>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</b></p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><b><u>Fläche A</u></b></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> |  |
|--|--|

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

---

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.<br/><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.<br/><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Der Bereich ist bereits ausgewertet worden. (Siehe beigefügte Kartenunterlage.)</p> |  |
|--|--|--|

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018**

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Anlieger - mit Schreiben vom 15.11.2018</b></p> <p>In Anbetracht der Mehrnutzung des Grundstücks nimmt die Anzahl der Parkmöglichkeiten für Kita-Bringer / - Abholer ab. Daher ist es unerlässlich, dass im Laufe eines Wochentages die vorgesehenen Parkplätze für den Kindergarten ausschließlich für Bringer zur und Abholung von der Kita genutzt werden.</p> <p>Daher fordern wir, dass die Parkplätze entsprechend gekennzeichnet werden und dass nach der Fertigstellung des Bauvorhabens regelmäßig die Rechtmäßigkeit der dort geparkten Fahrzeuge festgestellt wird.</p> <p>Im Namen aller Eltern der Ev. luth. Paulus-Kindertagesstätte Heisfelde.</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:<br/>Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in die Stellplatznutzung der Anlieger vorbereitet. Entsprechend wurden das Erschließungskonzept und die Stellplatzanordnung mit der Kirchengemeinde abgestimmt. Im Rahmen der Neugestaltung der Stellplatzanlage für Kita wird die Zugänglichkeit für Kita-Bringer / - Abholer weiterhin gewährleistet.</p> |
| <p><b>Anlieger - mit Schreiben vom 08.11.2018</b></p> <p>Es gibt eine unmittelbare Abhängigkeit/Verzahnung des Vorhabenprojektes mit unserem (Folge-) Projekt (Flurstücke 4/155, 4/169, 4/72 nördliche Teilfläche, 4/163 und 4/165).</p> <p>Als Nachbar und (notarieller) Vertragspartner der Vorhabenträgerin Diakonie Stadt Leer gGmbH sowie der Paulus-Kirchengemeinde möchten wir, Familie Bogena,</p>  |   |

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

folgende Informationen zum Verfahren geben und bitten/beantragen, unsere Interessen bei der Festsetzung zu berücksichtigen:

Zur Begründung:

Wie Herrn Stadtbaurat Schoch und seinen Mitarbeiter/n/innen bekannt ist, sollen unsere Flächen möglichst der konzeptionellen Erweiterung der jetzt geplanten Diakonieeinrichtung dienen (Stichwort kleine und mittlere Wohnung, weitgehend barrierefrei).

Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den drei beteiligten Parteien Diakonie, Kirchengemeinde und Familie Bogena sehen vor:

Im B-Planverfahren der Diakonie sollen bereits alle Maßnahmen/Schritte berücksichtigt werden, die einem zeitlich später folgenden B-Plan der Vorhabenträgerin Familie Bogena dienlich/nützlich oder gar Voraussetzung für ihn sind, betreffend:

- Erschließung/Verkehrskonzept
- Müllentsorgung
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Zwischen uns Vertragspartnern ist vereinbart, dass alle erforderlichen Gutachten – soweit möglich – bereits auf die Belange des Weiteren B-Plans erstreckt werden. Es wird dabei unterstellt, dass die Bebauungsdichte der späteren Wohnbebauung ähnlich hoch sein wird wie von der Diakonie für Ihre Gebäude geplant.

Für das Verkehrsgutachten z.B. ist beauftragt worden, ein zusätzliches Fahrzeugaufkommen von 20 bis 30 Fahrzeugen für die hinteren fünf Flurstücke zu

Der Hinweis wird beachtet.

Erläuterung:

Für die westlich zum Plangebiet angrenzenden Flächen beabsichtigt die Familie Bogena, im Rahmen einer nachgelagerten Bauleitplanung, eine Wohnbebauung umzusetzen.

Das Erschließungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit der Familie Bogena abgestimmt, um eine Anbindung der westlich angrenzenden Flächen zu gewährleisten. Ferner wurde die mögliche Erweiterungsfläche bereits im Verkehrsgutachten (IRS, Varel) berücksichtigt. Neben der Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche wurde daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf dieser Grundlage wird die Erschließungsmöglichkeit der Flächen der Familie Bogena gewährleistet. Diese Vorgehensweise wurde in den genannten Grundstücksverträgen vereinbart.

Die weiteren Belange zur Realisierung der geplanten angrenzenden Wohnbebauung werden in einem gesonderten Bauleitplanverfahren berücksichtigt, da zu diesem Zeitpunkt kein städtebauliches Konzept für die Entwicklung dieser Flächen vorliegt.

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

---

berücksichtigen. Entsprechende Vorgaben/Volumina sind auch für die Müllentsorgung etc. vereinbart.

Wir bitten Politik und Verwaltung höflich um entsprechende Hinweise, sofern weitere Inhalte nach öffentlichem Bauplanungsrecht bereits im Laufe dieses Verfahrens festsetzbar sind und ggf. entsprechend von uns zu beachten/zu beantragen sind.

Ferner zu Abschnitt 6.4 der Begründung des Planungsbüros Weinert:  
Die drei beteiligten Parteien haben vereinbart, dass sämtliche Verkehrsflächen wie bisher privat erschlossen bleiben. (Stichwort Birkenallee „An der Pauluskirche“) oder künftig werden.

In der aktuellen Fassung spricht 6.4 wohl noch von öffentlichen Verkehrsflächen, oder?