

# Stadt Leer



Landkreis Leer

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

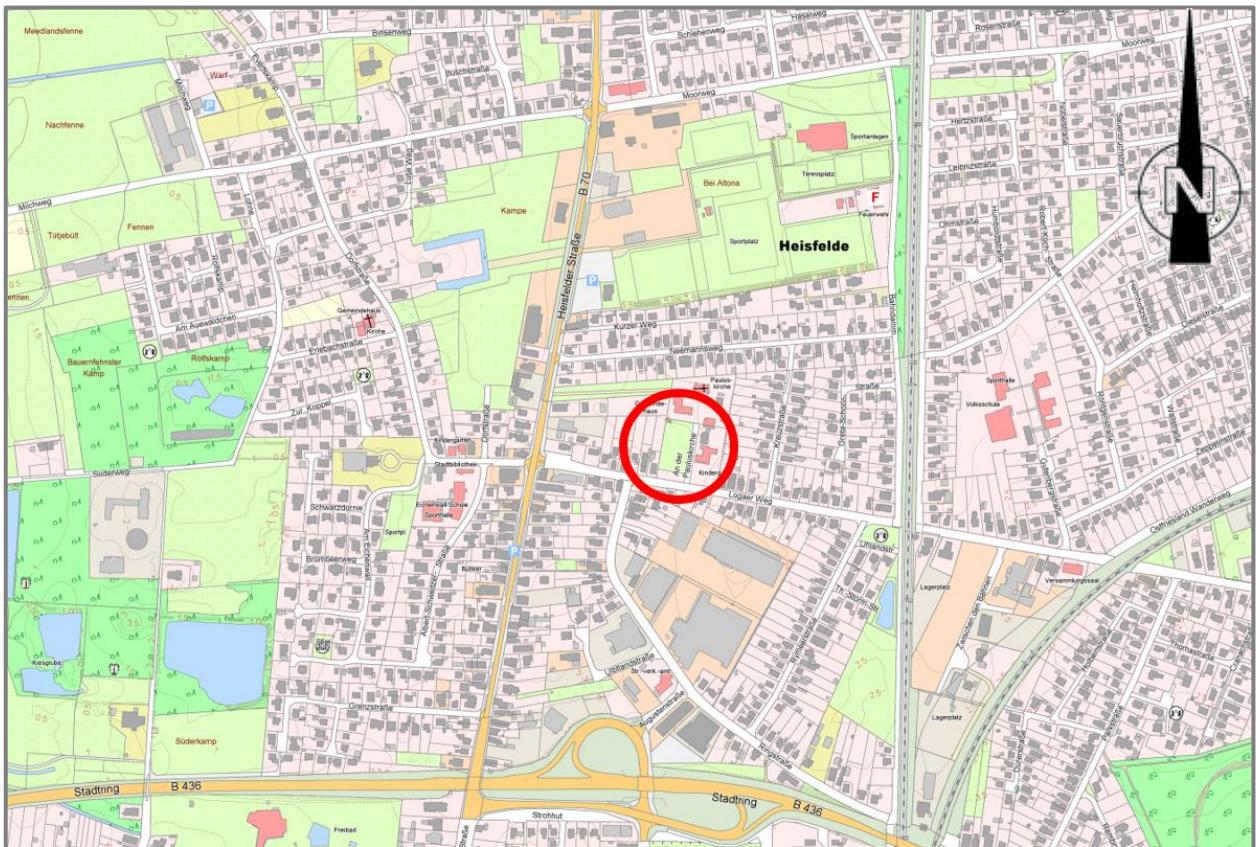
### „Tagespflege an der Pauluskirche“

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

## Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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 (2) und § 4 (2) BauGB)

---

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

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. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – mit Schreiben vom 09.07.2019</li><li>2. EWE GASSPEICHER GmbH - mit Schreiben vom 18.06.2019</li><li>3. Beate Stammwitz (Ortsvorsteherin) – mit Schreiben vom 15.06.2019</li></ol>	
---	--

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

<p><b>4.</b></p>	<p><b>Landkreis Leer – mit Schreiben vom 23.07.2019</b></p> <p>Die Stadt Leer beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung (Kapazität: 18 Personen), zweier Wohngruppen für jeweils 9 Personen sowie 20 barrierefreier Wohnungen zu schaffen.</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> ist zunächst festzustellen, dass es sich bei dieser Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.</p> <p>Die Besonderheit des § 13a BauGB liegt darin, Baurecht im Bereich der Innenentwicklung zu schaffen. Zur Beschleunigung des Verfahrens sind die kompensationsrechtlichen Fragestellungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) zu beurteilen. Dieses befreit die Gemeinde jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB sowie § 1a in der</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Wie in der Begründung ausgeführt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen innerörtlichen Bereich, der gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen ist. Das Plangebiet ist überwiegend von kirchlichen Einrichtungen und Wohnnutzungen umgeben und damit Bestandteil der umgebenden urbanen Überformung. Aufgrund der</p>
------------------	--	---

	<p>Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Krautzberger (2009) in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 13a Rn. 84 ff).</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen werden aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Die Planurkunde ist um folgende textliche Festsetzung zu ergänzen: „Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.“</i></li> <li>2. Gern. Bebauungsplan werden zwei Birken und eine Buche zum Erhalt festgesetzt. An natürlichen Standorten entspricht die Ausdehnung des Wurzelbereiches eines Baumes etwa seinem Kronenbereich zuzüglich 1,5 m. Zum Erhalt der Gehölze ist es erforderlich, diesen Bereich</li> </ol>	<p>extensiven Nutzung der überwiegenden Plangebietsfläche entwickelten sich Sukzessionsbereiche.</p> <p>Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da keine erheblichen neuen zusätzlichen Baurechte durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier: im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB) zulässig waren.</p> <p>Darüberhinausgehende erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB sowie § 1a werden mit der Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird die Textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p>
--	---	--

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

	<p>von Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen, z. B. durch Pflasterungen, freizuhalten. Andernfalls ist von einer Schädigung der Wurzeln auszugehen, die die Gehölze schwächt. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze daher auch entsprechend der gängigen Normen wie ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planurkunde aufzunehmen.</p> <p>3. Im Artenschutzfachlichen Beitrag wird empfohlen, dass die drei großen Linden zum Erhalt festgesetzt werden, da diese wichtige Nahrungshabitate für die in der Umgebung potenziell vorkommenden Fledermäuse darstellen. Dieser Empfehlung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 jedoch nicht gefolgt. Es ist darzulegen, warum der Empfehlung nicht gefolgt wird und zu beurteilen, inwiefern dadurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG eintreten können.</p>	<p>Im Sinne der Stellungnahme wird ein Hinweis „Zu erhaltende Bäume“ aufgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmen ausschließlich im Rahmen einer baumkundlichen ökologischen Baubegleitung zulässig sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird die Begründung ergänzt: Aufgrund der vorgegebenen Bebauung und verkehrflächenseitigen Anordnung von Parkplätzen ist der Erhalt von zwei Linden nicht möglich. Auch von der Birkenreihe können nur zwei Bäume erhalten werden. Es werden insgesamt sechs große einheimische Laubbäume (2 Linden und 4 Birken) beseitigt. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Leer bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des jeweils entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 140 cm (wie hier der Fall ist), ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Demnach sind sechs Bäume gemäß Baumschutzsatzung als Ersatzpflanzungen erforderlich. In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan steht unter Punkt 5. Anpflanzungen: „Innerhalb des Plangebietes ist je 6 Stellplätze mind. ein</p>
--	--	---

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

		<p>standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang mind. 18 - 20 cm entspricht. Innerhalb des Plangebietes ist für je 150 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm oder für je 300m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 -20 cm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.</p> <p>Zu verwendende Laubbäume: Feldahorn (<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘, <i>Acer</i> c. ‚Huibers Elegant‘), Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>), Schnurbaum (<i>Sophora japonica</i>), Erle (<i>Alnus x spaethii</i>), Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘), Ahorn (<i>Acer x freemanii</i> ‚Autumn Blaze‘), Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>) und für die Heckenpflanzung zum Logaer Weg (Laubhecken, z. B. Hain-, Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn).</p> <p>Demnach sind für 37 geplante Stellplätze 7 Bäume zu pflanzen zusätzlich für 3.300 qm Grundstücksfläche 11 großkronige Laubbäume; insgesamt müssen also 17 Bäume auf den verbleibenden Grünflächen gepflanzt werden.</p> <p>Da der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht entsprochen werden kann und nur eine von drei Linden erhalten wird, sind von den festgesetzten 18 Bäumen allerdings mindestens 7 standortgerechte Laubbäume (entsprechend der Pflanzliste) als Ersatz für die gefällten einheimischen Laubbäume mit einem höheren Mindestumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Dadurch kann insgesamt eine Durchgrünung auch mit einheimischen Gehölzen erreicht werden, die verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten können.</p>
--	--	---

	<p>Aus <u>immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 14 „Tagespflege an der Pauluskirche“ sollen neben einer Tagespflegeeinrichtung auch zwei Wohngruppen für jeweils 9 Personen und barrierefreie/seniorengerechte Wohnungen entstehen. Durch die Nutzung dieser Einrichtungen ist mit einem erhöhten Parkplatzverkehr innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen. Dieser ist mit Schallemissionen verbunden und kann ggf. zu Beeinträchtigungen der umgebenden und der neu geplanten Wohnnutzung führen.</p> <p>Die Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt.</p>	<p>Bei der Gehölzzusammenstellung handelt es sich um gebietsfremde Arten, die im Stadtgebiet als standortgerecht gelten. Die Auswahl der Arten erfolgte aufgrund der klimatischen Veränderungen, die sich durch Hitze- und Trockenperioden auszeichnen und vermehrt zu einem Ausfall von heimischen Gehölzarten führen.</p> <p>Entsprechend wird mit der festgesetzten Pflanzliste den klimatischen Veränderungen und den damit verbundenen Gehölzrückgang Rechnung getragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist in der Nachtzeit eine Nutzung der Stellplätze P 4, P 6 und P7 auszuschließen. Dies wird durch den Einbau von schwenkbaren Pollern gewährleistet. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung dieser Maßnahme verpflichtet.</p> <p>Eine textliche Festsetzung, wonach nur solche Vorhaben (hier: eingeschränkte Stellplatznutzung) zulässig sind zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wurde bereits beachtet und in die Panunterlage aufgenommen.</p>
--	--	---

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<p>Um die möglichen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Parkplatzlärms eingeholt. Diese Stellungnahme der IEL GmbH (Nr. 4354-19-L1) vom 18.04.2019 zeigt plausibel und nachvollziehbar, dass die Immissionsrichtwerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit unter bestimmten Voraussetzungen eingehalten werden. Bei einer Einhaltung der Werte ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung auszugehen. Um die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte sicherstellen zu können, dürfen gemäß der schalltechnischen Stellungnahme die Einstellplätze P4, P6 und P7 (siehe Übersichtskarte, Anhang der schalltechnischen Stellungnahme) zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) nicht genutzt werden. Gemäß der Begründung sollen schwenkbare Poller eingebaut werden, um dies sicherzustellen.</p> <p>Notwendige Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen oder alternativ in einen Durchführungsvertrag als verpflichtend aufzunehmen. Die Einhaltung des Durchführungsvertrages ist dann über eine Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen.</p> <p>Zu beachten ist weiterhin, dass im schalltechnischen Gutachten ein Stellplatz weniger berücksichtigt worden ist, als im Freiflächenplan der vorgelegten Unterlagen dargestellt ist. Es handelt sich dabei um einen Einstellplatz für die geplanten Wohnungen. Aufgrund der Lage des zusätzlichen Stellplatzes zu den relevanten Immissionspunkten ist allerdings nicht mit einer relevanten Änderung der Immissionen zu rechnen.</p> <p>Aus <u>abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich. Es sind Aussagen zur Vornutzung und zum Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen. Ggf. sind hierzu</p>	<p>Weiterhin ist zu beachten, dass sich eine Verpflichtung zur Einhaltung des Durchführungsvertrages bereits aus den Vorschriften des §12 BauGB ergibt.</p> <p>Mit der Verpflichtung innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger öffentlich-rechtlich zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahme verpflichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
--	---



Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<p>Analysen durchzuführen. Für eine sachgerechte Abwägung ist die Kenntnis über das Plangebiet im Hinblick auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Themen (u. a. Vornutzung) unerlässlich. Die Verpflichtung zur Ermittlung des Abwägungsmaterials und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gern. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) trifft die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit.</p> <p>In der Begründung vom 24.07.2018 wurde im Abschnitt „Altlastenverdacht“ darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planungen ein Bodengutachten eingeholt wird, um Bodenkontaminationen auszuschließen. Nun wurde ein Geotechnischer Untersuchungsbericht vorgelegt, der sich mit Fragen der Gründung beschäftigt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde die Analyse einer Mischprobe durchgeführt. Die Mischprobe wurde aus dem Oberboden von fünf Rammkernsondierungen zusammengestellt, dabei wurden Mutterboden, Sand, Auffüllungen und Schotter vermischt. Es handelt sich damit weder um eine repräsentative Mischprobe zur Bewertung einer Verwertung nach LAGA noch zur Beantwortung von Fragestellungen nach BBodSchG.</p>	<p>Erläuterung:</p> <p>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 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>
--	--

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<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.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wurde meinem Amt für Wasserwirtschaft im Entwurf zur Vorabstimmung eingereicht. Grundsätzlich wird dem Entwurf zugestimmt.</p> <p>Eine abschließende Zustimmung zu dem Entwässerungskonzept erfolgt voraussichtlich im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Stadtwerken Leer.</p> <p>Aus <u>planungsrechtlicher Sicht</u> weise ich auf Folgendes hin:</p> <p>1) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der BauNVO eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt (wie in diesem Fall das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO), ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB). Ich empfehle daher, die Festsetzung um den Zusatz zu ergänzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird die Textliche Festsetzung Nr. 1 ergänzt: Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
---	--

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<p>Die in der jetzigen Fassung der TF Nr. 1 enthaltenen Formulierungen „überwiegend“ und „insbesondere“ lassen die aufgeführten zulässigen Nutzungen als nicht abschließend wirken, was ohne den oben beschriebenen Zusatz („Zulässig sind solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat“) zu einer Festsetzung führt, die dem Bestimmtheitsgebot nicht entspricht. Der alleinige Hinweis auf den Durchführungsvertrag in der Begründung (S. 10) reicht hierfür nicht aus.</p> <p>2) Im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Dadurch sind diese dort zunächst nicht zulässig und könnten nur nach § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abweichungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Durch diese Konstellation stimmen der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in unzulässiger Weise nicht überein. Hier ist eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans notwendig, in dem alle geplanten Anlagen auch positiv als zulässig festgesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Zur Absicherung der geplanten Stellplatzanlagen, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben, erfolgt eine textliche Festsetzung über die Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Zulässigkeit von Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)): In den Sondergebieten, SO1 und SO 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen offene Stellplätze zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen dem widersprechen. Die Stellplätze haben von Einzelbäumen einen Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten; das Maß gilt ab Außenkante des Kronentraufbereichs. Eine Unterschreitung des Abstandes von 1,5 m ist zulässig, wenn der Baumerhalt im Rahmen einer baumkundlichen ökologischen Baubegleitung gewährleistet wird. Art und Umfang der baumkundlichen ökologischen Baubegleitung werden im Durchführungsvertrag konkretisiert.</p>
---	---

	<p>3) In der TF Nr. 2 ist der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung zu ergänzen.</p> <p>4) 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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die textliche Festsetzung Nr. 3 (neu) wird um einen oberen Bezugspunkt ergänzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Standorte für Anpflanzungen werden erst im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung konkretisiert. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung dieser Maßnahme verpflichtet. Mit der Verpflichtung innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger öffentlich-rechtlich zur Umsetzung der erforderlichen Anpflanzungen verpflichtet. Die Kontrolle der Maßnahme erfolgt durch die Stadt Leer.</p>
--	--	---

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<p>5.</p>	<p><b>EWE NETZ GmbH – mit Schreiben vom 16.07.2019</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 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</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: 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 (2) und § 4 (2) BauGB)

	<p>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>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 <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p>	
<p>6.</p>	<p><b>LGLN, Regionaldirektion Aurich – mit Schreiben vom 19.07.2019</b></p> <p>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 41.3VV-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>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung wird im weiteren Verfahren durch ein öffentlich - bestelltes Vermessungsbüro erstellt.</p>

	<p>Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	
<p>7.</p>	<p><b>Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 03.07.2019</b></p> <p>gegen den o.g Bebauungsplan 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: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme ist bereits auf den Planunterlagen vorhanden.</p>

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<p><b>8.</b></p>	<p><b>Stadtwerke Leer AöR – mit Schreiben vom 04.07.2019</b></p> <p>Hiermit erhalten Sie die Stellungnahme zum oben aufgeführten B-Plan der Stadtwerke Leer AöR.</p> <p>Stadtentwässerung</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan, befindet sich grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Leer AöR.</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>Ein Entwässerungskonzept lag den Unterlagen nicht bei. Die Grundzüge des noch aufzustellenden Entwässerungskonzeptes stehen fest. Das noch aufzustellende und mit den Stadtwerken Leer AöR abgestimmte Entwässerungskonzept ist Grundlage für eine positive Beurteilung des Planungsvorhabens.</p> <p>Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen (Bestandteil des noch vorzulegenden Entwässerungskonzeptes) dienen ausschließlich der Entwässerung des Plangebietes. Einer Entwässerung von benachbarten Grundstücksflächen über die Flächen des Plangebietes stimmt die Stadtwerke Leer AöR nicht zu. Führen die geplanten Entwässerungsleitungen des Plangebietes über Flächen (private Grundstücksflächen) außerhalb des Planungsgebietes sind diese Leitungen entsprechend rechtlich zu sichern</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die Schmutzwasserableitung und der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadtwerke Leer AöR erfolgt an den Schmutzwasserkanal im Logaer Weg. Im Rahmen der Planung wurde in Abstimmung mit dem Stadtwerke Leer AöR ein Oberflächenentwässerungskonzept (IST, Schortens, Juli 2019) erstellt um eine gedrosselte Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Die Dimensionierung des Regenrückhaltevolumens erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117. Für die Verkehrsflächen ist ein erforderliches Volumen von 58 m<sup>3</sup> notwendig. Für die Realisierung des Entwässerungskonzeptes (Rückhaltung) wird aufgrund von geringverfügbarem Raum für ein Regenrückhaltebecken ein unterirdisches Rückhaltesystem gewählt. Das Speichervolumen setzt sich aus Rigolenkästen mit einem Volumen von jeweils ca. 190 Liter zusammen. Das erforderliche Rückhaltevolumen von 58.000 Litern wird mit einer Anzahl von circa</p>
------------------	---	--



	<p>(Baulasten), Gleiches gilt für Leitungen des Plangebietes, die an bestehende private Leitungen angeschlossen werden sollen.</p> <p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Auf die Ausführungen des Fachbereiches Trinkwasser in der Anlage wird verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen unsererseits Bedenken gegen die vorgestellte Planung. Wir erwarten, dass die Anmerkungen und Vorgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>306 Speicherelementen erreicht. Das unterirdische Regenrückhaltesystem ist in der südlichen Verkehrsfläche parallel zum Logaer Weg mit einer Abmessung von 8 m x 39 m (312 Speicherelemente) vorgesehen.</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>Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit den Stadtwerken Leer AöR abgestimmt und genehmigt.</p> <p>Siehe hierzu Punkt 8 dieser Abwägung.</p>
<p>9.</p>	<p><b>Stadtwerke Leer AöR – Trinkwassernetz - mit Schreiben vom 25.06.2018</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,</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im</p>

	<p>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>Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
<p>10.</p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 25.07.2019</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. 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>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: 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>

11.	<p><b>LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover – mit Schreiben vom 25.06.2019</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 Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung 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><b>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</b></p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: 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. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst werden als Anlage zur Begründung aufgenommen.</p>
-----	--	--

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

#### **Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung**

*Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):*

Empfehlung: Luftbildauswertung

#### **Fläche A**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Luftbildauswertung Sondierung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Räumung:* Es wurde keine Sondierung aufgeführt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

#### **Hinweis:**

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

	<p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	
<p>12.</p>	<p><b>FD 2.63 Bauordnung – mit Schreiben vom 11.07.2019</b></p> <p>Zu den vorgelegten Unterlagen nimmt FD. 2.63 gern. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><b>Textlichen Festsetzung</b></p> <p>2. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Welche Gebäudehöhe (Traut-, Firshöhe oder Oberkante der baulichen Anlage) wird als Höchstgrenze festgesetzt?</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird um einen oberen Bezugspunkt ergänzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.</p>

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

<p><b>Anlieger - mit Schreiben vom 23.07.2019</b></p> <p>Informationen, Anregungen und Fragen:</p> <p>A.</p> <p>Die Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung war auch für die Erweiterungsfläche Bogena im Zuge des vorhabenbezogenen B-Planes der Diakonie Gegenstand einer gemeinsamen Erörterung mit den Stadtwerken.</p> <p>Die Stadtwerke haben die Erschließung der Erweiterungsfläche grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Vorgaben für die Fläche der Diakonie gelten auch für die Erweiterungsfläche. Dazu folgende Stichworte: 1. Trinkwassereinzugsgebiet; 2. entgegen der bisherigen Planung der Diakonie wohl keine Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen möglich; 3. getrennte Entsorgung von Oberflächenwasser einerseits der Verkehrs- und Parkflächen sowie andererseits der Dachflächen.</p> <p>Zum Anschluss von Bogena an das Kanalnetz soll/muss ein Anschlusspunkt an der östlichen Grenze der Fläche der Diakonie genutzt werden (ungefähr vor dem Kindergarteneingang). Entsprechend bestellt die Diakonie den jeweiligen Eigentümern der Erweiterungsfläche Bogena ein dingliches Leitungsrecht. Die Diakonie verlegt im Zuge ihrer Erschließungsmaßnahmen entsprechende Rohrleitungen mit Anschlusspunkten/-schächten vom Kindergarten bis zur Grundstücksgrenze Bogena bzw. für die Oberflächenentwässerung eine Leitung von der Grundstücksgrenze bis zum Logaerweg.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Für die westlich zum Plangebiet angrenzenden Flächen beabsichtigt die Familie Bogena, im Rahmen einer nachgelagerten Bauleitplanung, eine Wohnbebauung umzusetzen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine Erschließung der angrenzenden Flächen weitgehend berücksichtigt. Weiterhin wurden in diesem Zusammenhang privatrechtliche Regelungen vereinbart, die eine zukünftige Bebauung der angrenzenden Grundstücksbereiche ermöglichen. Da für diese Grundstücksflächen jedoch kein konkretes Entwicklungskonzept vorliegt, ist eine weitere Ausgestaltung der Anbindung und Dimensionierung der Erschließungsanlagen nicht möglich.</p> <p>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)</p>
---	---

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

<p>B.</p> <p>Diakonie und Bogena haben vertraglich vereinbart, den vorhandenen Bewuchs an der gemeinsamen Grundstücksgrenze innerhalb eines Streifens von ca. 1 bis 2 Metern (bezogen auf den Stamm) auf Seiten der Diakonie zu erhalten. Dabei handelt es sich in erster Linie um 10 bis 15 (Hecken-)Buchen mit einem Stammumfang von ca. 20 cm und einer Höhe von schätzungsweise 6 bis 8 Metern sowie um Büsche wie Haselnuss etc.. Soweit möglich, sollte die Festsetzung im B-Plan erfolgen. Der Bewuchs dient als naturbelassene, bereits vorhandene Grenzeinfriedung und zugleich aus Blickrichtung Erweiterungsfläche als natürlicher Sichtschutz auf die Gebäude der Diakonie.</p> <p>Ferner: Bogena gestattet der Diakonie, einen Teil der von ihr laut Vorgaben des B-Plans neu anzupflanzenden 36 Bäume direkt an/auf die gemeinsame Grenze zu setzen. Ist eine Anrechnung der vorhandenen Buchen auf die Vorgabe 36 neue Bäume möglich? Bei der Auswahl der Bäume soll darauf geachtet werden, dass die endgültige Wuchshöhe eine Höhe von acht Metern nicht überschreitet. Insoweit verzichtet Bogena auf die nach dem Niedersächsischen Nachbarschaftsrecht einzuhaltende Abstände und Wuchshöhen. Von der Art wären auch Obstbäume denkbar/möglich.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Standorte für Anpflanzungen werden erst im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung konkretisiert. In diesem Zusammenhang werden ggf. Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und Bogena geprüft.</p>
---	--

C.  
Im Verkehrsgutachten ist aufgrund der notwendigen Sichtachse auf die/aus der westlichen Einfahrt zum Logaerweg eine veränderte Lage des Müllsammelplatzes der Diakonie angeregt. Hier sollte beachtet werden, dass der Vertrag Diakonie/Bogena eine mögliche Erweiterung der Müllsammelstelle auf westlicher Seite für die Erweiterungsflächen vorsieht. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird für Bogena eingetragen. Diese potentielle Erweiterung muss bei der Festlegung des Müllsammelplatzes hinsichtlich der erforderlichen Sichtachse bereits berücksichtigt werden.

D.  
Frage:  
Es ist eine Fläche GFLR2 gekennzeichnet. Muss eine derartige Festsetzung auch für die weitere parallel zum Logaerweg verlaufende Straßenfläche zwischen den Parkflächen sowie für die Einfahrt auf der (östlichen) Kindergartenseite erfolgen? Das Verkehrskonzept sieht eine Einbahnstraßenregelung vor. Die Anbindung der Erweiterungsfläche Bogena ist über diese Verkehrsflächen vorgesehen. Die Planzeichenerklärung sieht insofern ein Recht für die Allgemeinheit vor; heißt für Bogena und andere?

Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.

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.