

Stadt Leer



Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

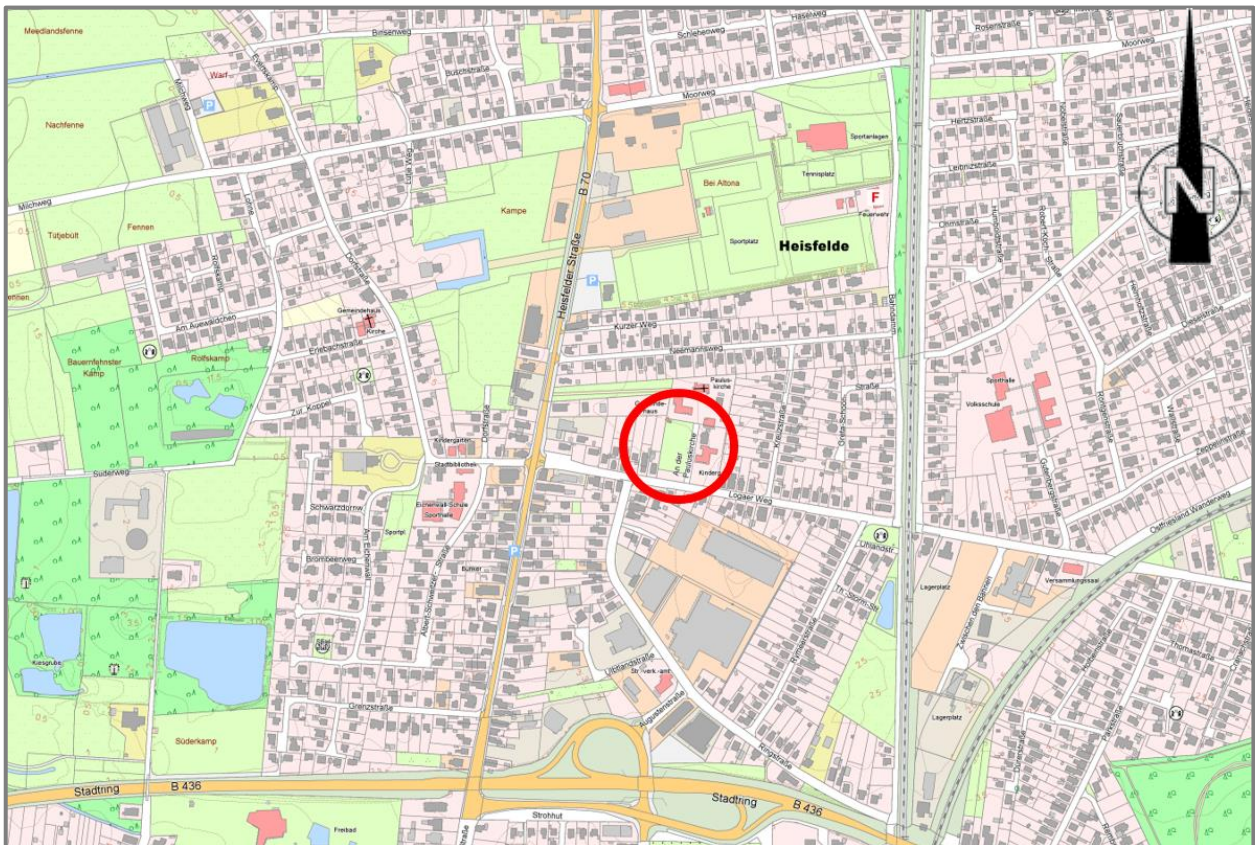
„Tagespflege an der Pauluskirche“

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

Abwägungsvorschläge

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie § 3 (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 (Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB)

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:</p> <p>1. Beate Stammwitz (Ortsvorsteherin) – mit Schreiben vom 08.01.2020</p>	
---	--

Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:

<p>2.</p>	<p>Landkreis Leer – mit Schreiben vom 23.07.2019</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 naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass es sich bei der vorgelegten 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</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 extensiven Nutzung der überwiegenden Plangebietsfläche entwickelten sich Sukzessionsbereiche.</p>
------------------	--	---

Stadium II (Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB)

<p>der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Krautzberger (2009) in Emst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 13a Rn. 84 ff).</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen werden aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:</p> <p>Da der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung (Erhalt der drei Linden) nicht gefolgt wird, ist gemäß der Begründung (S. 17) vorgesehen, innerhalb der durch die TF Nr. 5 getroffenen Pflanzverpflichtung (ausgelöst durch die Anlage von Stellplätzen sowie von Bauflächen) für 18 Bäume auf den verbleibenden Grünflächen des Plangebietes, bei 7 standortgerechten Bäumen eine höhere Qualität (18 - 20 cm Mindestumfang) zu fordern. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verschult) und mit einem Mindestumfang von 18-20 cm in der auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode zu pflanzen. Diese Vorgaben sind in der Planurkunde verbindlich festzusetzen und nicht nur in der Begründung auszuführen.</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. 5 redaktionell geändert.</p>
---	---

	<p>Ich weise darauf hin, dass es sich bei den in der TF Nr. 5 aufgeführten Pflanzliste z.T. um gebietsfremde Arten handelt, die somit nicht für diese Anpflanzungen geeignet sind.</p> <p>Ich bitte auch zu prüfen, ob unter Beachtung von einzuhaltenden Grenzabständen, die geforderten Anpflanzungen auf der verbleibenden Grünfläche realisiert werden können, da den jeweiligen Bäumen auch ausreichend Platz für die Entwicklung einzuräumen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: 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. Entsprechend wird mit der festgesetzten Pflanzliste den klimatischen Veränderungen und den damit verbundenen Gehölzrückgang Rechnung getragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. 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>
--	---	--

<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt zu den vorgelegten Unterlagen Stellung:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des 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>Im Vergleich zu den bereits vorgelegten Unterlagen im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevante Veränderung lediglich im Hinblick auf die Zuordnung und die Lage der Stellplätze vorgenommen. Es erfolgte allerdings keine Anpassung der bereits zur Prüfung vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme der IEL GmbH (Nr. 4354-19-L1) vom 18.04.2019.</p> <p>Die genauere Prüfung der Änderungen hat ergeben, dass eine Anpassung der schalltechnischen Stellungnahme aufgrund der veränderten Zuordnung der Stellplätze nicht erforderlich ist, da durch den Gutachter als Berechnungsgrundlage bereits für alle Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches eine einheitliche Anzahl an Stellplatzwechseln herangezogen worden ist. Die Berechnungsgrundlage ändert sich damit durch die geänderte Zuordnung der Stellplätze nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Stadium II (Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB)

<p>Lediglich die geänderte Lage der Stellplätze könnte Auswirkungen auf die Höhe der Beurteilungspegel haben. Da sich die Lage der Stellplätze nicht grundlegend ändert und die Anzahl gleich bleibt, ist allerdings auch hinsichtlich dieser Änderung nicht von einer relevanten Erhöhung der Schallemissionen auszugehen.</p> <p>Es gilt weiterhin, dass für die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte gemäß der schalltechnischen Stellungnahme die Parkplatzeinflächen P4 (4 Stellplätze), P6 (5 Stellplätze) und P7 (5 Stellplätze) (siehe Übersichtskarte, Anhang der schalltechnischen Stellungnahme) zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) nicht genutzt werden dürfen. Gemäß der Begründung sollen schwenkbare Poller eingebaut werden, um dies sicherzustellen. Notwendige Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen oder alternativ in einen Durchführungsvertrag als verpflichtend aufzunehmen. Die Einhaltung des Durchführungsvertrages wäre dann über eine Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen.</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. Mit der Verpflichtung innerhalb des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger öffentlich-rechtlich zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahme verpflichtet. 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 Planunterlage aufgenommen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich eine Verpflichtung zur Einhaltung des Durchführungsvertrages bereits aus den Vorschriften des §12 BauGB ergibt.</p>
---	---

	<p>Fraglich ist jedoch, wie die Nutzung der 14 betroffenen Stellplätze, die jeweils Wohnungen in dem Vorhabengebiet zugeordnet werden sollen, bebauungsplankonform eingegrenzt werden soll. Dort abgestellte Fahrzeuge dürften dann in der Nachtzeit nicht bewegt werden bzw. die Stellplätze könnten nicht angefahren werden. Es ist darzustellen, wie dieser Konflikt zwischen Nutzung und Immissionsschutz praktikabel gelöst werden soll.</p> <p>Die Zuordnung von Stellplätzen zu einzelnen Wohnungen bzw. zu den unterschiedlichen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erscheint nicht widerspruchsfrei in den Unterlagen. Die Angaben bitte ich zu prüfen und in Einklang zu bringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der Planung erfolgte eine Änderung der Stellplatzzuweisung. Im Sinne der Stellungnahme wird zukünftig ein Konflikt zwischen der eingeschränkten Stellplatznutzung in Nachtzeit und der Wohnnutzung ausgeschlossen. Die in der Stellungnahme genannten Stellplätze werden südlich angrenzend der Tagespflege der Kirchengemeinde und im westlich der Tagespflege den Mitarbeitern zugeordnet. Entsprechend sind die Stellplätze für die Wohnungen künftig nicht von einer nächtlichen Nutzung ausgeschlossen. Neben der Verwendung von Pollern kann eine Nutzung der Stellplätze durch die Kirchengemeinde /Mitarbeiter in den Nachtstunden ausgeschlossen werden bzw. ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anlage des Schallschutzgutachtens wird im Sinne der Stellungnahme ersetzt.</p>
--	---	--

<p>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass für eine abschließende Stellungnahme die Antragsunterlagen um folgende Angaben zu ergänzen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Angaben über die Vornutzung des Grundstücks, 2. Angaben über die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. <p>In der Begründung vom 14.11.2019 fehlen weiterhin Aussagen über die Vornutzung des Grundstücks, die bereits in meiner vorangegangenen Stellungnahme gefordert wurden.</p> <p>In der Begründung vom 14.11.2019 wurde im Abschnitt „Altlastenverdacht“ mit dem Verweis auf die durchgeführte Untersuchung der Geonovo GmbH, Leer vom 23.10.2019 dargelegt, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen. In dem neuen Untersuchungsprogramm wurde die Probennahme in einer Tiefe von 0-35 cm u. G. und damit entgegen der Aussage des Gutachtens nicht gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. In dieser sind für den Wirkungspfad Boden- Mensch, Nutzung Kinderspielfläche oder Wohngebiet eindeutig (BBodSchV, Anhang 1, Kap. 2.1, Tab. 1) die Beprobungstiefen 0-10 cm u. G. und 10-35 cm u. G. vorgeschrieben. Die hier durchgeführte Vorgehensweise entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Es ist darzulegen, warum die Beprobungstiefe im Bereich 0-35 cm gewählt wurde und für die Aussage gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend ist. Außerdem ist in der Begründung ein Passus zu ergänzen, der das Thema</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: 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. 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>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abhandelt, da bisher nur Aussagen zu schädlichen Bodenverunreinigungen getroffen wurden.</p> <p>Zudem ist festzustellen, dass auf dem Gelände eine großflächige Bebauung geplant ist (vorhabenbezogener Bebauungsplan), so dass die durchgeführten Untersuchungen auf der gesamten Fläche (3 Teilbereiche mit je 15 Einzelproben) als nicht zielführend einzustufen sind. Grund hierfür ist, dass im Bereich der Gebäude und Fahrwege der anstehende Boden in jedem Fall ausgekoffert und durch Bausand ersetzt wird, so dass der untersuchte Bodenbereich nicht mehr vorhanden sein wird.</p> <p>Daneben ist im Kapitel Altlastenverdacht die Aussage, dass das Bodenmaterial aufgrund der durchgeführten Untersuchung nach LAGA der Mischprobe des Oberbodens inklusive Schotters als Z0 Material verwertet werden kann nicht in Gänze korrekt. Zwar liefert die Untersuchung der Mischprobe einen Hinweis auf den Zuordnungswert Z0, für eine zweifelsfreie abfallrechtliche Zuordnung der einzelnen Bodenschichten (Oberboden, Schotter etc.) müssen diese jedoch noch einzeln untersucht werden.</p>	
--	--	--

<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Versiegelung von bislang unbebauten Flächen.</p> <p>Zur Sicherstellung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist den Planunterlagen ein Entwässerungskonzept beigefügt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser über ein Rohr- Rigolen- System zu versickern. Belegt durch den beigefügten Geotechnischen Untersuchungsbericht ist der anstehende Boden versickerungsfähig, so dass die vorgesehene Rigolenversickerung umgesetzt werden kann. Anfallendes Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen/Parkplätzen soll in ein unterirdisches Regenrückhaltesystem eingeleitet und dann gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abgegeben werden.</p> <p>Die geplante Oberflächenentwässerung entspricht den Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Leer.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dem vorgelegten Entwässerungskonzept zugestimmt, die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist auch mit den Stadtwerken Leer abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p>Aus planungsrechtlicher Sicht stelle ich fest, dass meine im Rahmen der früheren Beteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen in die nun vorgelegten Planunterlagen eingearbeitet wurden.</p> <p>Folgende weitere Hinweise werden gegeben:</p> <p>1) Die in der TF Nr. 2 angegebene Unterteilung in ein SO 1 und ein SO 2 (s. auch S. 11 der Begründung) findet sich so nicht in der Planzeichnung bzw. in den Nutzungsschablonen. Die Angaben sollten in Einklang gebracht werden.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten und die aus immissionsschutzrechtlicher sowie naturschutzfachlicher und abfall/ bodenschutzrechtlicher Sicht offenen Fragestellungen zu klären.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen im Sinne der Stellungnahme redaktionell geändert.</p>
<p>3.</p>	<p>Landkreis Leer, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde – mit Schreiben vom 11.06.2020</p> <p>In der Anlage habe ich die Abwägung mit unseren Anmerkungen versehen. Damit würden wir aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht die Abwägung mittragen.</p> <p>Die Begründung dafür entnehmen sie bitte den nachfolgenden Ausführungen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>

<p>In dem Bericht von Geonovo vom 26.10.2016 wurde eine Mischprobe analysiert. Diese Mischprobe setzte sich aus der Auffüllschicht der Bohrungen zusammen.</p> <p>Bei diesen Auffüllschichten handelt es sich in den 5 Sondierbohrungen teilweise um Mutterboden, teilweise aus einem Schotter- und Ziegelpaket (RKS 1) und teilweise aus einem Bauschutt-Ziegelbruch-Bodengemisch.</p> <p>Das Ergebnis dieser Mischprobe wird im Gutachten dahingehend bewertet, dass „dieses Bodenmaterial uneingeschränkt verwertet werden kann“. Anhand dieser Mischprobe kann jedoch keine Aussage getroffen werden, ob das Bodenmaterial insgesamt uneingeschränkt verwertet werden kann, da bei der Probenahme verschiedene Materialien (Mutterboden, Boden mit Bauschutt- und Ziegelresten sowie Schotter- und Ziegelpakung) miteinander vermischt wurden.</p> <p>Aufgrund dessen, kann einerseits keine Aussage getroffen werden, wie die einzelnen verschiedenen Bodenchargen konkret belastet sind (die Mutterbodenschicht wird sicherlich anders belastet sein als die Schotterschicht oder die mit Bauschutt durchsetzt Bodenschicht) und wie diese daher entsorgt werden können. Andererseits wird Schotter oder Boden mit einem zu hohen Fremdstoffanteil wie Bauschutt oder Ziegelreste nicht mehr als Bodenmaterial bezeichnet. Insofern gelten für solche Materialien auch andere Werte als die genannten LAGA Z-Werte für Bodenmaterial. Der Hinweis, dass das Bodenmaterial uneingeschränkt bewertet werden kann suggeriert die Möglichkeit, den späteren Aushub z. B. auch auf landwirtschaftliche Flächen ausbringen zu können, was jedoch abfall- und bodenschutzrechtlich nicht</p>	
---	--

<p>erlaubt ist. Darauf hatte ich in meiner Stellungnahme vom 10.07.2019 hingewiesen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist abzu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gegeben sind. Neben Belangen wie Lärm, Geruch, Landschaftsbild gehört dazu auch eine Aussage zur Schadstoffbelastung des Bodens.</p> <p>Hier wird vermeintlich immer erst von Altlastenverdacht oder Altlasten gesprochen. Für die Beurteilung, ob eine schädliche Bodenveränderung und ggf. ein Altlastenverdacht besteht, ist im ersten Schritt zu recherchieren, ob aufgrund der Vornutzung der Fläche ein Verdacht besteht. Eine Altlast liegt dann vor, wenn schädliche Bodenveränderungen vorliegen, von denen nachweislich (mittels Analysen bestätigt) eine Gefahr für den Menschen (Direktkontakt Boden-Mensch) oder für das Grundwasser ausgeht. Für die Beurteilung des Pfades Boden-Mensch ist die Fläche insgesamt nach einem vorgeschriebenen Prüfschema in einer Tiefe von 0 – 10 cm und 10 cm – 35 cm zu untersuchen. Dieses war im Rahmen der 1. Beteiligung nicht erfolgt. Für die Beurteilung des Pfades Boden-Grundwasser ist das Schadstoffpotential im Boden auch in den tieferen Schichten und schichtenspezifisch zu betrachten und ggf. das Grundwasser zu beproben.</p> <p>Im Rahmen der 2. Beteiligung im Januar 2020 wurde ein Prüfbericht der Geonovo vom 23.10.2019 ergänzend durchgeführt, um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu bewerten. Auch wenn die Mischproben insgesamt keine Auffälligkeiten zeigen, kann diese Untersuchung streng genommen nicht für die Beurteilung herangezogen werden, da die Probenahme nicht nach den</p>	
--	--

Stadium II (Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB)

bodenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgte. Zudem wurde erneut für die Mischproben Mutterboden mit Schottermaterial gemischt beprobt. Aussagen zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser werden nicht getroffen. Auch fehlen Aussagen über das Ergebnis der Recherche, d. h. inwieweit eine Vornutzung der Fläche stattgefunden hat.

Das begründete die Stellungnahme im Januar 2020.

Die von der Fa. Geonovo nach unserem Telefonat am 29.04.2020, in dem wir unsere vorstehend genannten Belange nochmal erläutert hatten, eingereichte Stellungnahme vom 26.05.2020 gibt bzgl. der vorgebrachten Belange keine neuen Erkenntnisse und Erläuterungen. Die seitens der Stadt recherchierten Bilder weisen sicherlich nicht auf eine tiefere Ablagerung einer dort vorher ggf. gelegenen Sandentnahmestelle oder ähnliches hin. Darüber hinaus geben die Fotos jedoch keine konkreten Aussagen, wie die Flächen früher mal aufgefüllt wurden. Wie vorstehend ausgeführt, war und ist die bislang durchgeführt Probenahme für die Beurteilungen nicht fachgerecht. Die Hinweise zum getrennten Ausheben sind nicht korrekt. So wird Boden mit Bauschutt und einem Fremdstoffanteil von > 10 Vol% nicht als Bodenmaterial eingestuft, insofern gelten bei der Entsorgung auch andere Werte. Natürlich kann beim konkreten Bauvorhaben durch Haufwerksbildung und nochmaliger Beprobung eine konkretere Aussage zur Schadstoffbelastung und Entsorgungsmöglichkeit der anfallenden Abfälle gegeben werden. Aussagen sind jedoch grundsätzlich nicht auf die Baugenehmigungsebene zu verschieben, sondern im Bauleitverfahren soweit zu beantworten, dass entschieden werden kann, ob die geplante Nutzung zulässig ist. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt

	<p>und in der Abwägung auf das Erfordernis des Durchführungsvertrages unter Einhaltung der genannten Vorgaben hingewiesen wird, wird in diesem Fall dem Abwägungsergebnis mit den dort genannten Änderungsanmerkungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.</p>	
<p>4.</p>	<p>Stadtwerke Leer AöR – mit Schreiben vom 21.01.2020</p> <p>Stadtentwässerung</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan befindet sich grundsätzlich im Zuständigsbereich der Stadtwerke Leer AöR. Die vorliegenden Unterlagen (Entwässerungskonzept) ist mit den Stadtwerken Leer AöR abgestimmt. Es bestehen keine Einwände gegenüber der vorliegenden Planung.</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>Trinkwasserversorgung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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. 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>

Stadium II (Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB)

	<p>Auf die separate Stellungnahme (Siehe Anlage) der Trinkwasserversorgung wird verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.</p>	<p>Stadtwerke Leer AöR – Trinkwassernetz - mit Schreiben vom 30.01.2020</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: 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 (Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

<p>Anlieger - mit Schreiben vom 10.02.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Vollständigkeit halber möchte ich folgende Information zum Entwässerungskonzept betreffend unsere angrenzende potentielle Erweiterungsfläche geben:</p> <p>Die Anlage zum Entwässerungskonzept der FA. IST ist vom Stand Juli 2019. Im Anschluss hat es noch diverse konstruktive Gespräche/Telefonate zwischen Herrn Wilts von den Stadtwerken, den Mitarbeitern der Fa. IST und uns gegeben. Ergebnis war/ist eine Leitungsführung, so wie sie aus dem anliegenden, aktuelleren Plan der Fa. IST ersichtlich ist. Diese von IST erstellte Zeichnung wird u.a. auch Anlage des notariellen Vertrages zwischen Diakonie, Kirchengemeinde und Bogena sein.</p> <p>Insofern wird die zuletzt erörterte Anschlussmöglichkeit der Flächen Bogena an den Logaer Weg im Erläuterungsbericht nicht erwähnt. Dieser hätte zum Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen zwar bereits aktualisiert sein können; dies ist höchstwahrscheinlich versehentlich nicht geschehen - insofern schildern die Ausführungen unter Abschnitt 4 des Erläuterungsberichts korrekterweise, dass es kein gemeinsames Entwässerungskonzept für beide Flächen geben konnte - es fehlt indes der Hinweis auf die anschließend vereinbarte Alternative. Die anliegende Zeichnung von IST gibt mit dem "Leitungszonenbereich Bogena RW/SM" korrekt den Stand der letzten Erörterung mit den Stadtwerken wieder.</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) berücksichtigt. Neben der Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche wurde daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit</p>
---	--

Stadium II (Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB)

Marginal wäre aus unserer Sicht eine evtl, später bei der Ausführung notwendige Dimensionierung des SW-Kanals in DIN 200 statt DIN 150.

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.