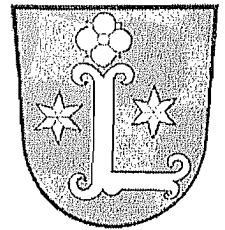


STADT LEER

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 201

für ein Gebiet östlich der Emsstraße (B 436)
zwischen Plytenberg und Kösliner Ring

BEGRÜNDUNG

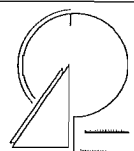
(Teil I)

+

UMWELTBERICHT

(Teil II)

19.08.2009



TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
3.4	Niedersächsisches Landschaftsprogramm	3
3.5	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
3.6	Landschaftsplan	3
3.7	Schutzgebiete	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.1	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	4
4.1.2	Landschaftsbild/Ortsbild	5
4.1.3	Aktuelle Vorbelastung	5
4.1.4	Bewertung der Schutzgüter	5
4.1.5	Eingriffsumfang / Eingriffsbewertung	6
4.1.6	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	7
4.1.7	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	9
4.1.8	Artenschutzrechtliche Belange	9
4.1.9	Maßnahmen zur Kompensation	11
4.1.10	Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation	12
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	13
4.3	Belange des Immissionsschutzes	13
4.4	Belange des Denkmalschutzes	15
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	16
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Straßenverkehrsflächen	17
5.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	17
5.6	Grünflächen	18
5.7	Wasserflächen	18
5.8	Hauptversorgungsleitungen	18
5.9	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissions- schutzgesetzes	18
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
5.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	19
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	19

7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	20
7.1	Rechtsgrundlagen	20
7.2	Verfahrensübersicht	21
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	21
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	21
7.2.3	Öffentliche Auslegung	21
7.3	Planverfasser	21

TEIL II UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	22
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	22
1.1.1	Art und Umfang des Planvorhabens	22
1.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	23
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	23
2.1.1	Schutzgut Mensch	23
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.1.3	Schutzgut Boden	25
2.1.4	Schutzgut Wasser	25
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	25
2.1.6	Schutzgut Landschaft	25
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.1.8	Wechselwirkungen	26
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	26
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	27
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	27
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	27
2.3	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	27
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
2.4.1	Standort	28
2.4.2	Planinhalt	28
3.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	28
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	28
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

ANHANG

- Schalltechnischer Bericht Nr. LL4612.1/02 zur Verkehrslärmsituation bei geplantem Neubau eines Parkplatzes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 201 (vormals B-Plan Nr. 99, 1. Änderung) der Stadt Leer
(ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 201 für ein Gebiet östlich der Emsstraße (B 436) zwischen Plytenberg und Kösliner Ring neu aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Emsschule (Berufsbildende Schule) am Standort an der Blinke zu schaffen.

Das vorliegende Plangebiet wird im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 99 bereits als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Der Landkreis Leer, als zuständiger Schulträger plant aktuell im Rahmen seines Sanierungs- und Erweiterungskonzeptes, das vorhandene Schulareal im westlichen, bislang unbebauten Teilbereich mit weiteren Schulgebäuden zu verdichten. Zudem ist im südlichen Teil eine Verkehrsanbindung an die Emsstraße (B 436) zur Erschließung eines neuen Parkplatzes vorgesehen. Infolge der Neuansbindung des Plangebietes ist eine Öffnung des parallel zur Bundesstraße (B 436) verlaufenden Lärmschutzwalles notwendig. Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung ist daher die Neuanlage eines Lärmschutzwalles zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen vorgesehen. Zur Vorbereitung der geplanten Schulerweiterungsmaßnahmen bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201, da Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 123 im Süden und Nr. 63 im Norden überplant werden. Zudem wird der betreffende Straßenabschnitt der Emsstraße in das Plangebiet einbezogen, um die geplante Abbiegespur im Straßenraum der Bundesstraße auf planungsrechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 201 zu realisieren.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 201 ist die städtebaulich geordnete Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes im innerörtlichen Bereich des Mittelzentrums Leer. Zur verträglichen Einbindung des Erweiterungsvorhabens werden eine Gemeinbedarfsfläche Schule mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der südlich angrenzenden, eingeschossigen Wohnbebauung wird für die Gemeinbedarfsfläche eine gestaffelte Geschossigkeit mit zwei bis drei Vollgeschossen ausgewiesen. Zur Ermittlung der mit der Verkehrsanbindung an die B 436 verbundenen Lärmauswirkungen wurde ein Lärmgutachten erstellt, auf dessen Grundlage ein Lärmschutzwall zur angrenzenden Wohnbebauung sowie abschnittsweise die Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles an der Bundesstraße im Bebauungsplan festgesetzt wird. Für die Beseitigung der derzeit im Planungsraum vorkommenden, geschützten Biotope wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung nach § 28a (5) NNatG erteilt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 201 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer, Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Aurich im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Leer und umfasst konkret eine ca. 4,8 ha große Fläche östlich der Emsstraße (B 436) und nördlich des Kösliner Rings. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Freifläche inmitten der Stadt Leer, die durch die umgebenden städtebaulichen Nutzungen und durch die Lage an der Emsstraße (B 436) vorgeprägt ist. Östlich und nordöstlich des Planungsraumes erstreckt sich das weitläufige Schulgelände der Emsschule (Berufsbildende Schule, BBS) mit einer aufgelockerten, ein- bis dreigeschossigen Bebauung für Unterrichtsräume, Werkstätten usw.. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich der Standort der Schulsporthalle, die auch außerhalb der Schulzeit für den Sportbetrieb und vereinzelt für Großveranstaltungen genutzt wird.

Südlich des Geltungsbereiches schließt sich eine Wohnsiedlung in offener und eingeschossiger Bauweise mit Hausgärten an. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze verläuft die Bundesstraße B 436 (Emsstraße), die durch einen 2,50 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt wird. Westlich der Verkehrsstrasse erstrecken sich die Baustrukturen eines Gewerbegebietes. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Plytenberg, einem ca. 9,00 m hohen Erdhügel, der als Bodendenkmal unter Schutz steht.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (1994, Ergänzung 1998, Änderung 2002 und 2008) wird die Stadt Leer als Mittelzentrum, das der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs dient, eingestuft.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die landesplanerischen Zielvorgaben für die Landkreisebene konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist seit dem Jahr 2006 rechtsverbindlich und beinhaltet für die Stadt Leer die Festlegung als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Stadt Leer ist zudem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

Der gesamte nördliche Stadtbereich einschließlich des Plangebietes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Im Plangebiet ist zudem der Verlauf einer Gasfernleitung verzeichnet. Die Verkehrsstrasse der westlich des Plangebietes führenden Emsstraße (B 436) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung sowie als regional bedeutsam für den Busverkehr dargestellt.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 verfolgte Planungsziel der verträglichen Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes der Berufsbildenden Schule stimmt mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielen gem. § 1 (4) BauGB überein.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer (1981) ist das Plangebiet als geplante Gemeinbedarfsfläche für Sportnutzungen dargestellt. Zudem ist eine den östlichen Abschnitt des Plangebietes durchquerende Gasfernleitung gekennzeichnet. Das Planvorhaben stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes § 8 (2) BauGB überein.

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 99 für ein Gebiet zwischen Blinke und Emsstraße (B 75) im Bereich der Emsschule, der im Jahr 1980 aufgestellt wurde. Dieser beinhaltet die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Das vorliegende Plangebiet ist als nicht überbaubare Grundstückfläche ausgewiesen. Parallel zur Emsstraße (B 436) ist ein zu bepflanzender Lärmschutzwall festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 umfasst im Nordosten einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 für ein Gebiet westlich der Blinke und südlich der Plytenstraße, um eine zusammenhängende, überbaubare Fläche zu schaffen. Hierdurch wird eine dort festgesetzte Grünfläche mit Gehölzbestand überplant. Zur Realisierung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (Erhöhung des Lärmschutzwalles) überlagert der Bebauungsplan Nr. 201 im südwestlichen Abschnitt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 für ein Gebiet zwischen Emsstraße, Emsschule, Bullenkamp und Nordteil Breslauer Straße.

3.4 Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. In dieser naturräumlichen Region besitzt vorrangige Bedeutung der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Moorseen sowie des Feuchtgrünlands, v. a. nährstoffarmer Seggenrieder und Feuchtwiesen im Bereich der Hammriche. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland.

3.5 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (Entwurf 2001) ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung stark eingeschränkt. Als künstliche Belastungsquelle ist der Schadstoffeintrag des Straßenverkehrs der Bundesstraße im Westen zu nennen (Karte 7). Diese Belastungsquelle gilt neben dem Boden auch für das Grundwasser (Karte 8). Das Risikopotenzial für das Grundwasser wird als mäßig erhöht eingestuft. Im südlichen Geltungsbereich ist der Grundwasserleiter als versalzt ($>250 \text{ ml/Cl}^-/\text{l}$) dargestellt. Positiv auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wirkend, wird südlich angrenzend an das Plangebiet ein Gulfhaus dargestellt (*Hinweis: dieses Gulfhaus ist aktuell nicht mehr vorhanden*). Der Bereich der Bundesstraße hingegen wird als Stör- bzw. Beeinträchtigungselement gesehen, welches u. a. dazu führt, dass dieser Bereich eine Wertstufe im Rahmen der für den Landschaftscharakter und das Landschaftserleben prägenden Erlebnisqualitäten herabgesetzt wird. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal LER 001, bei dem es sich um eine Erhebung mit Winterlinde unbekannter Bedeutung handelt, die Ortsbildprägend ist.

3.6 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich und seine Umgebung weist gemäß Landschaftsplan der Stadt Leer (Stand 1993) im unmittelbaren Bereich der Schulgebäude ein Stadtrandklima auf, welches im übrigen Bereich in ein Freilandklima übergeht (Blatt 13). In diesem Landschaftsraum mit eingeschränkter Naturschutzfunktion (Blatt 15) wird die Grundwassergefährdung als gering eingestuft (Blatt 11). Im südlichen Plangebiet befindet sich ein

Stillgewässer, welches z. T. temporär wasserführend ist (Blatt 2). Des Weiteren wird der Boden in dem Bereich als versauerungsgefährdet aufgrund vorkommender Sande eingestuft (Blatt 10).

3.7 Schutzgebiete

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein ausgewiesenes Naturdenkmal gem. § 27 NNatG (LER 001), bei dem es sich um den Plytenberg mit einer Linde handelt. Weiterhin befinden sich mehrere kleinflächige, nach § 28a NNatG besonders geschützte Biotope innerhalb des zentralen Plangebietes, die insgesamt eine Größe von ca. 1.900 m² aufweisen. Es handelt sich dabei um nährstoffreiche Großseggenriede bzw. Binsenriede nährstoffreicher Standorte sowie um Wasserschwaden-Landröhricht Wasserschwaden bzw. Rohrglanzgras-Landröhricht. Für die notwendige Beseitigung der derzeit im Planungsraum vorkommenden, geschützten Biotope wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 28a (5) NNatG am 14.05.2009 durch den Landkreis Leer erteilt.

Es liegen keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, vor. Ferner bestehen keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Leer hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt.

4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Aufgrund der Tatsache, dass die Eingriffsbetrachtung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes auf bereits genehmigten Bebauungsplänen basiert und die damals festgesetzte und nunmehr zulässige Nutzung zu Grunde gelegt wird, wird von einer detaillierten landschaftsökologischen Bestandsaufnahme im Sinne einer Biotoptypenkartierung Abstand genommen. Im Rahmen der Straßenplanung wurden die Einzelbäume entlang der Straße erfasst und können somit konkret betrachtet werden.

4.1.2 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend als Freifläche innerhalb eines dicht besiedelten Areals mit angrenzender Wohnbebauung sowie gewerblicher Nutzung. Westlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Emsstraße (B 436). Der östlich angrenzende Bereich ist durch die vorhandene Berufsschule mit weitläufigen Gebäudestrukturen und Parkplätzen gekennzeichnet. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist positiv durch verschiedene Gehölzstrukturen geprägt. Insbesondere der leicht erhöhte Plytenberg stellt sich als bereichsprägend dar.

4.1.3 Aktuelle Vorbelastung

Der Geltungsbereich wird durch die westlich durch das Plangebiet verlaufende Straße bereits aktuell beeinträchtigt. Durch diese Nutzungsform belasten Schadstoff- und Lärmeinträge Boden, Grundwasser sowie den Menschen.

4.1.4 Bewertung der Schutzgüter

In Anwendung der Aktualisierung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach Breuer (2006) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen vorgenommen. Für die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes wird eine nachfolgende fünfstufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die übrigen Schutzgüter werden verbalargumentativ betrachtet.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
5	<i>von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)</i>
4	<i>von besonderer bis allgemeiner Bedeutung</i>
3	<i>von allgemeiner Bedeutung</i>
2	<i>von allgemeiner bis geringer Bedeutung</i>
1	<i>von geringer Bedeutung</i> (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotoptyp	Begründung / Bewertung
„Arten und Lebensgemeinschaften“	<ul style="list-style-type: none"> standortgerechte Einzelbäume halbruderale Staudenflur (Lärmschutzwall) 	von allgemeiner Bedeutung Wst. 3
	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsgrün 	von geringer Bedeutung Wst. 1
„Boden“	<ul style="list-style-type: none"> straßenbegleitende Areale (Lärmschutzwall, Verkehrsgrün) 	stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge)
	⇒ Böden mit eingeschränkter Funktionsfähigkeit	
„Wasser / Grundwasser“	<ul style="list-style-type: none"> straßenbegleitende Areale 	beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)

Schutzgut	Biotoptyp	Begründung / Bewertung
	⇒ Bereiche mit eingeschränkter Funktionsfähigkeit	
„Luft“	⇒ beeinträchtigte Bereiche durch Straßenverkehr	
„Landschaftsbild“	⇒ Bereiche mit geringer Bedeutung aufgrund Beeinträchtigungen aus dem Straßenraum sowie geringe Anteile natürlich wirkender Biotoptypen	

4.1.5 Eingriffsumfang / Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan Nr. 201 sieht die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (Schule) sowie Verkehrsflächen und Erhaltungs- und Pflanzstreifen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,84 ha.

Nahezu im gesamten Plangebiet bis auf einen nördlichen Teilbereich wird durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf der gültige Bebauungsplan Nr. 99 aus dem Jahr 1980 überplant. Dieser sieht für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Die Baunutzungsverordnung von 1977, die für den Bebauungsplan Nr. 99 gilt, sieht in § 19 (4) BauNVO die Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung vor. Dies liegt darin begründet, dass auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Somit ist planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 % der Grundfläche zulässig.

Im Jahr 1990 wurde in der Novellierung der BauNVO unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten eine neue Regelung zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen eingeführt. Der geänderte § 19 (4) BauNVO besagt, dass die Grundflächenzahl nur noch bis maximal 50 % der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten u.a.) überschritten werden darf. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 erfolgt auf Grundlage dieser BauNVO von 1990. Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird daher durch den Bebauungsplan Nr. 201 eine maximale Versiegelung von 80 % ermöglicht. Unter Berücksichtigung dieser Rechtslage ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Reduktion der planerisch zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten.

Lediglich für den Verkehrsbereich der Emsstraße werden durch die geplante Anlage einer Linksabbiegespur und einer neuen Zufahrt zum Schulgelände Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, indem die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 von Verkehrsgrün bzw. eines Lärmschutzwalles durch die Neuausweisung von Verkehrsflächen überplant werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird auf einer Fläche von ca. 835 m² ein Erhaltungs- und Ergänzungstreifen nach § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB als Abgrenzung zum Plytenberg festgesetzt. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 63 für ein Gebiet westlich der Blinke und südlich der Plytenbergstraße aufgehoben. Dadurch wird ein im Ursprungsplan festgesetzter Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der überplante Pflanzstreifen mit einer Fläche von ca. 425 m² wird in einem Verhältnis von 1:1 in den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsstreifen mit einer Gesamtgröße von ca. 835 m² im Norden verlagert. Auf der dann planungsrechtlich freigeräumten Fläche ist der Eingriff durch die zulässige Versiegelung durch Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im Folgenden zu bilanzieren.

Innerhalb des zentralen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 201 befinden sich mehrere Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 1.900 m², die gemäß § 28 a NNatG unter Schutz stehen. Diese Bereiche sind durch eine nach § 28 a (5) NNatG festgestellte Ausnahmegenehmigung von ihrem Schutzstatus zu befreien. Der diesbezüglich gestellte Ausnahmeantrag nach § 28 a (5) NNatG zur Überplanung der besonders geschützten Biotope wurde mit Schreiben vom 14. Mai 2009 vom Landkreis Leer genehmigt.

Weiterhin gilt im Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Leer, welche Bäume, die einen Stammumfang von 0,60 m in einer Höhe von 1,3 m aufweisen, unter besonderen Schutz stellt. Im Plangebiet fallen im Bereich der Straße und der geplanten Zufahrt fünf Bäume unter die Baumschutzsatzung, da sie den entsprechenden Stammdurchmesser aufweisen. Die Stadt Leer befreit Bäume, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes unter die Bedingungen der Baumschutzsatzung fallen, von diesem Schutzstatus. Pflanzungen von Einzelbäumen werden als Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. Weitere 29 Bäume werden ebenfalls überplant; diese sind mit einem Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,2 m jedoch nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt. Ein Ausgleich findet ebenfalls durch die Pflanzung von Einzelbäumen im Sinne des Kompensationsmodells statt.

4.1.6 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 201 für ein Gebiet östlich der Emsstraße (B 436) zwischen Plytenberg und Kösliner Ring auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN (Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächen- größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 280 m ² halbruderales Staudenflur (Lärmschutzwall)	Verkehrsfläche (vollständige Versiegelung)	ca. 280 m ²	=> um 2 Wst. (vorher Wst.3,0 nachher Wst.1,0)	ca. 560 m ²
ca. 425 m ² planungsrechtlich freigeräumte Fläche (ehemals An- pflanzbereich aus dem Bebauungs- plan Nr. 63)	Gemeinbe- darfsfläche, Schule (GRZ 0,6) (80 % Versiege- lung*)	ca. 340 m ²	=> um 0 Wst. (vorher Wst.1,0 nachher Wst.1,0)	ca. 0 m ²
ca. 970 m ² Verkehrsgrün	Verkehrsfläche (vollständige Versiegelung)	ca. 970 m ²	=> um 0 Wst. (vorher Wst.1,0 nachher Wst.1,0)	ca. 0 m ²
maximale Überplanung (Flächen gesamt)		ca. 1.590 m²		Wertverlust: ca. 560 m²

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächen- größe	Wertverlust	Ergebnis
maximale Versiegelung (Flächen mit nachher Wst. 3,5)		ca. 1.590 m ²		

*maximal mögliche versiegelte Fläche

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotoptypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gem. § 18 (1) BNatSchG dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung deutlich entwertet (Wertverlust bis 2 Wertstufen).

Zusätzlich sind für die überplanten Einzelbäume insgesamt 34 Neupflanzungen von Einzelbäumen vorzunehmen.

BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 1.590 m² erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. Entsprechend den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 2006 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,5 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 795 m² (ca. 1.590 m² derzeit nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,5). Der Gesamtwerteverlust beläuft sich somit auf 1.355 m² (560 m² + 795 m²).

LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Mit der geplanten Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen sowie der Verkehrsbereiche mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da sich zum einen an den Geltungsbereich bereits Siedlungsstrukturen ähnlicher Art anschließen sowie auf einen minimalen Flächenbedarf geachtet wird.

KLIMA / LUFT

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie flächiger Versiegelung kann von einer „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und -gegensätze, trockene Luft). Insgesamt ist jedoch das Plangebiet deutlich vorgeprägt, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

4.1.7 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für die Entwicklung des Plangebietes erforderliches Mindestmaß.
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an vorhandene Bebauung.
- Entfernen der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. Juni).
- Eingriff in relativ wertarme Biotopstrukturen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten die Stellflächen und Zuwegungen mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrassen, Rasengittersteine o. ä.) erstellt werden.

4.1.8 Artenschutzrechtliche Belange

§ 42 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebau-

ungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Im Plangebiet sind im Rahmen der Erfassung der besonders geschützten Biotope keine Pflanzenarten erfasst worden, die besonders oder streng geschützt sind. Es ist daher davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG für Pflanzen nicht zutrifft. Weiterhin liegen für Faunengruppen keine Kartierungsergebnisse vor. Auch der Landschaftsplan der Stadt Leer weist auf keine faunistischen Besonderheiten hin, so dass hinsichtlich der Artenausstattung des Geltungsbereiches keine konkreten Daten vorliegen. Demzufolge ist für die artenschutzrechtliche Betrachtung von Annahmen, wie sich die faunistische Zusammensetzung potenziell in dem Gebiet darstellen könnte, auf Basis der vorhandenen Naturausstattung auszugehen.

Aufgrund der angrenzenden städtebaulichen Vorbelastungen (Schulgelände, Wohngebiete) ist davon auszugehen, dass sich im Planungsraum lediglich euryöke Arten etabliert haben. Dennoch bietet das Gebiet auch einen potenziellen Lebensraum für einige besonders und ggf. streng geschützte Arten. So sind gemäß BNatSchG Arten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie „alle wild lebenden europäischen Vogelarten“ besonders geschützt. Einen Lebensraum bieten hier vor allem die Gehölzstrukturen in den Randbereichen und der Umgebung. Artenreiche Gehölzstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten sind hochwertige Biotope für die Fauna, da sie Brut- und Versteckmöglichkeiten für Hecken- / Baum- und Gebüschbrüter wie z. B. Heckenbraunelle, Singdrossel, Gartenbaumläufer und Ringeltaube sowie vielfältige Nahrung für die Avifauna, Kleintiere und Insekten bieten. Ferner könnten im Planungsraum Arten der steten Begleiter (Brüter der halboffenen Feldflur) wie z. B. Amsel, Buchfink und Kohlmeise vorkommen. Der bisherige Freiraum ist aufgrund seiner Abgeschlossenheit und der Nähe zur Bundesstraße bzw. zum vorhandenen Schulgelände schon entsprechend vorbelastet, so dass Bestände von rastenden bzw. überwinternden Vögeln, die eine gewisse Flächengröße und Weitläufigkeit benötigen, nicht zu erwarten sind.

Nicht ausgeschlossen werden kann ein Vorkommen von Fledermäusen, die durch die Zugehörigkeit des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tieren gehören. Potenziell könnten aufgrund des generellen Vorkommens innerhalb der Region sowie aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus sowie das Braune Langohr vorkommen. Typische Arten der halboffenen wasser- und waldreichen Lebensräume wie Wasserfledermaus oder Waldarten wie der Abendsegler können im Vorfeld aufgrund der Strukturen und der Lebensraumansprüche der Arten ausgeschlossen werden.

Zugriffsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Generell sind die vorhandenen Gehölzstrukturen geeignete Fortpflanzungsstätten für die Avifauna. Um Tötungen, Verletzungen der Tiere oder deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sind die unvermeidbar zu entfernenden Gehölze daher außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. Juni) zu entfernen. Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind nicht an eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gebunden und können Ausweichhabitate, die im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen, nutzen, ohne dass eine Einschränkung der Reproduktionsrate zu erwarten ist. Signifikante Auswirkungen auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen sind nicht zu prognostizieren. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Strukturen die potenziell vorkommenden Fledermäuse den Bereich nur als Jagdhabitat nutzen. Bäume, die als Wohn- oder Ruhestätten gelten könnten, können bei den überplanten Bäumen entlang der Straße aufgrund der vorkommenden Größen (Durchmesser max. 0,3 m) ausgeschlossen werden.

Tötungen von Individuen, die über das vorhandene Lebensrisiko hinausgehen, können aufgrund der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Hinsichtlich der Störungsverbote in den für die Arten sensiblen Zeiten ist zu erwarten, dass die Avifauna in der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchszeit durch die bereits oben genannten Vermeidungsmaßnahme in der Bauphase nicht gestört wird. Durch die Vorbelastung und den bereits vorhandenen Straßenverkehr bzw. Schulbetrieb sind bereits an diese Art von Störung angepasste Arten vorhanden, die somit durch die Erweiterung und den Betrieb des Schulgeländes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Störungen von Fledermäusen könnten durch die Inanspruchnahme eines potenziell genutzten Jagdhabitates und damit Verringerung des Jagderfolges während der Aufzuchszeit möglich sein, so dass es indirekt zu einer Störung käme. Eine Erheblichkeit kann allerdings durch die Kleinräumigkeit und Vorbelastungen der Fläche ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann aufgrund seiner Größe und Ausprägung nicht das alleinige Hauptjagdareal darstellen, so dass bei einem Verlust der Funktionalität eine Auswirkung auf die lokale Population ausgeschlossen werden kann. Weitere Freiflächen zum möglichen Jagen befinden sich in der näheren westlichen Umgebung, so dass Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

4.1.9 Maßnahmen zur Kompensation

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Anlage von standortgerechten Strauchhecken (ca. 1.590 m² anrechenbare Fläche)

Zur Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen zum Plytenberg wird im Norden ein 12,00 m breiter Anpflanzungs- und Erhaltungsstreifen festgesetzt. Nach Süden erfolgt die Aufschüttung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles mit einer Breite von 10,00 m.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen, wobei lediglich Straucharten gesetzt werden, um den Ortsbildprägenden und als Bodendenkmal geschützten Plytenberg nicht zu verdecken. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von

Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Ortsbild positiv..

Sträucher:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>

Gehölzqualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Mit der Neuanlage der standorttypischen Hecken auf zuvor festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit Versiegelungsmöglichkeit wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 1 auf Wst. 2).

Pflanzung von Einzelbäumen

Als Kompensation der überplanten Einzelbäume im Plangebiet ist die Pflanzung von 34 Hochstämmen (Stammumfang 10-12cm) innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des angrenzenden vorhandenen Schulgeländes vorgesehen, wobei fünf der zu pflanzenden Hochstämmen als Kompensation der durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume herangezogen werden. Hier sind entsprechende Qualitäten (Stammumfang 14-16 cm) zu setzen. Es ist ein Abstand von mindestens 10 m der Hochstämmen untereinander einzuhalten.

Aus folgenden Arten können die Einzelbäume gewählt werden:

Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Gehölzqualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm bzw. 14-16 cm

4.1.10 Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation

Berechnung des Ausgleiches / Ersatzes (Arten und Lebensgemeinschaften):

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/-verringern (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Eingriffsfläche s. o.			- 560
Anlage standortgerechter Baum-Strauchhecken (Ausgleich)	1.590 m ²	+ 1,0	+ 1.590

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/-verringern (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Bilanz			+ 1.030

Wertpunkte *Boden*: - 795

+ 1.030

- 795

+ 235 = 235 m² ⇒

die Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden. Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 201 verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 201 wird durch das Ingenieurbüro Kremer-Klärsgesellschaft, Hesel ein Konzept zur Regelung der Oberflächenentwässerung erarbeitet. Dieses sieht die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in ein bestehendes Regenrückhaltebecken im westlich gelegenen Gewerbegebiet vor. Das auf den versiegelten Gemeinbedarfsflächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht bereits auf den unbebauten Freiflächen versickert, über den bestehenden Regenwasserdurchlass (DN 800) im Bereich der Bundesstraße (B 436) dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Die wasserrechtlichen Anträge zur Realisierung des Entwässerungssystems werden rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

In der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Belang in der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 liegt unmittelbar an der Emsstraße, die in ihrer Funktion als überregional bedeutsame Bundesstraße (B 436) entsprechende Verkehrsmengen aufnimmt. Zum Schutz des Plangebietes und der südlich gelegenen Wohnbebauung verläuft parallel zur Bundesstraße bereits ein Lärmschutzwall, der derzeit eine Höhe von etwa 2,50 m aufweist und in den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 99 und Nr. 123 entsprechend festgesetzt ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 201 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Linksabbiegespur im Bereich der Bundesstraße mit einer neuen Zufahrt zum Gelände der Berufsschule geschaffen, wodurch eine Öffnung des Lärmschutzwalles erforderlich ist. Zudem ist im südlichen Teil des Plangebietes im Nahbereich der angrenzenden

Wohnbebauung die Anlage eines großräumigen Parkplatzes für die Schule vorgesehen. Diese Maßnahmen wirken sich verändernd auf die örtliche Immissionssituation aus.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens ist durch die Ingenieurgesellschaft ZECH, Lingen ein Schalltechnischer Bericht (Nr. LL4612.1/02) erarbeitet worden. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation und des Parkplatzneubaus erfolgt nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau). Für die nächstgelegene Wohnbebauung südlich des Plangebietes wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wie folgt angesetzt:

- Tags 55 dB (A)
- Nachts 45 dB (A)

Da der Bebauungsplan die Planfeststellung für den geplanten Verkehrsanbindungspunkt (Linksabbiegespur) an der Bundesstraße (B 436) ersetzt, ist das Vorhaben, das eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen darstellt, auch nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) im Sinne der Lärmvorsorge zu betrachten. Zur Beurteilung der Gesamtlärmsituation sind jedoch zunächst die niedrigeren schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 angewandt worden. Die Ausgangsdaten zum Verkehrslärm wurden der Verkehrszählung 2005 entnommen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde mit 70km/h angesetzt.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen der Verkehrslärmsituation im Falle der Unterbrechung des Lärmschutzwalles zeigt sich, dass im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung die schalltechnischen Orientierungswerte am Immissionspunkt (Kösliner Ring 43, IP 01a) um bis 3 dB (A) zur Tageszeit und um bis zu 6 dB (A) zur Nachtzeit überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls nachts überschritten, was aber bereits gegenwärtig auch ohne Planung durch die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße (B 436) der Fall ist. Im Außenwohnbereich des Grundstückes Kösliner Ring 43 (IP 01b – AWB) wird der schalltechnische Orientierungswert um 4 dB (A) überschritten. Im Vergleich zur jetzigen Belastungssituation wird durch die Öffnung der Lärmschutzwalles die Lärmbelastung im Außenwohnbereich um 3 dB (A) erhöht. Im Bereich des Immissionspunktes Kösliner Ring 42 (IP 02) wird der Nachtwert um 3 dB (A) überschritten.

Zur planerischen Bewältigung dieser Lärmsituation wird im Rahmen des Lärmgutachtens die Neuanlage eines Lärmschutzwalles entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Kösliner Ring 43 und 42 empfohlen. An den vorhandenen Lärmschutzwall anschließend ist eine Wallhöhe von 3,50 m notwendig, um die Wohnbebauung gegenüber den schädlichen Lärmeinwirkungen der Emsstraße abzuschirmen. Der bestehende Lärmschutzwall ist im Verkehrsanbindungsbereich abschnittsweise auf 3,50 m bzw. 3,25 m zu erhöhen, wodurch die erforderliche Abschirmwirkung erreicht wird.

Mithilfe des Lärmschutzwalles werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV an den relevanten Immissionspunkten der benachbarten Wohnbebauung weitgehend eingehalten. An den Gebäuden Kösliner Ring 43 und 42 liegen aufgrund der geringen Entfernung zur Emsstraße wie bereits im Bestandsfall Überschreitungen der Lärmwerte vor. Durch die vorliegende Planung erfolgt somit keine Veränderung der bestehenden Lärmsituation. Die Lärmbelastung im Außenwohnbereich des Grundstückes Kösliner Ring (IP 01b – AWB) wird um 3 dB A verringert. Insgesamt kompensiert der Lärmschutzwall sowohl

die Öffnung des Lärmschutzwalles an der Emsstraße als auch die Einrichtung der Linksabbiegespur und des Parkplatzes mit der Erschließung.

Da der im Plangebiet vorgesehene Parkplatz künftig auch für vereinzelte Großveranstaltungen in der Sporthalle genutzt werden soll, erfolgte zusätzlich eine schalltechnische Beurteilung des Parkplatzes entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm für seltene Ereignisse. Diese liegen dann vor, wenn sie an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres stattfinden. Die Geräusche des Parkplatzes werden gem. Parkplatzlärmstudie berechnet. Geplant sind derzeit fünf Großveranstaltungen im Kalenderjahr. Unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsstraße und der Neuanlage des Lärmschutzwalles zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im Bereich der nächst gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden und durch den Parkplatzbetrieb keine unverträgliche Lärmsituation vorbereitet wird.

Im Bebauungsplan Nr. 201 wird die im Rahmen des Lärmgutachtens empfohlene aktive Lärmschutzmaßnahme (Neuanlage und Erhöhung des Lärmschutzwalles) verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.9). Den Belangen des vorsorgenden Lärmschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Plytenberg, einem früheren Aussichtshügel, der als Bodendenkmal unter Schutz steht. Nach Angaben der Ostfriesischen Landschaft ist dieses archäologische Denkmal (FSt.Nr. 2710/8:1) in seiner gänzlichen Ausdehnung bisher nicht erfasst. Aufgrund der bisherigen Untersuchungen und Erkenntnisse können archäologische Strukturen im betreffenden Areal vermutet werden. Erdarbeiten müssen daher fachlich begleitet werden. Deren Beginn ist der Ostfriesischen Landschaft 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Ein weiterer Aspekt des Denkmals Plytenberg ist seine Funktion als Ausguck etc.. Die umgebende Bebauung muss dieser Funktion Rechnung tragen und die Sichtachsen erhalten. Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist der Umgebungsschutz eines Denkmals ebenso zu beachten. D. h. bauliche Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen dürfen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 201 wird im Nahbereich des Plytenberges die Geschosshöhe gezielt von einer dreigeschossigen auf eine zweigeschossige Bebauung abgesenkt, um den Plytenberg nicht zu beeinträchtigen. Nach Aussage der zuständigen unteren Denkmalbehörde der Stadt Leer stellt die im Bebauungsplan festgesetzte II-Geschossigkeit keine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen des Denkmals dar. Des Weiteren wird im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzt, dass die im Umfeld des Plytenberges geplanten Grünstreifen ausschließlich mit niedrigen Sträuchern und nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden dürfen. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan Nr. 201 wird im Weiteren nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1

des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem Planungsziel der Erweiterung des Schulkomplexes der Emsschule wird im Bebauungsplan Nr. 201 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt in Übereinstimmung mit dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 99, der im Plangebiet jedoch als Zweckbestimmung sportliche Nutzungen vorsah. Die bislang unbebaute Freifläche soll gemäß dem Sanierungs- und Erweiterungskonzept des Schulträgers (Landkreis Leer) im Weiteren der Errichtung neuer Klassenräume und Hallenbauten mit Werkstätten für den praktischen Unterricht der berufsbildenden Schule dienen. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes soll eine Parkplatzfläche angeordnet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 201 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Schuleerweiterung und für die Unterbringung der notwendigen Stellplatzflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO definiert. In Anbetracht der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine gestaffelte Höhenentwicklung verfolgt. Folglich werden im südlichen Teil des Plangebietes zur Berücksichtigung der südlich angrenzenden, eingeschossigen Wohnbebauung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Im zentralen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen eine höhere, bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht. Dies erfolgt analog der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 99 für das östlich angrenzende Schulgelände, das durch eine zwei- und dreigeschossige Bebauung geprägt ist. Nach Norden zum denkmalgeschützten Plytenberg soll die Bauhöhe wieder herabgesetzt werden. Die zulässige Geschosshöhe wird hier auf zwei Vollgeschosse begrenzt. In der näheren Umgebung des Plytenberges wird somit eine niedrigere Bebauung erzielt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die geplante Schulerweiterung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im Kontext mit dem östlich angrenzenden Schulareal eine zusammenhängende Baufläche für eine flexible Anordnung der Schulgebäude geschaffen wird. Zu diesem Zweck werden die Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes an die Baugrenzen der anschließenden Bebauungspläne Nr. 99 und Nr. 63 herangeführt, wodurch Teilbereiche der genannten Bebauungspläne überplant werden. Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Baugrenzabstand 20,00 m, um einen ausreichenden Schutzabstand zum nördlich gelegenen Plytenberg einzuhalten. Im westlichen Planungsraum wird die Baugrenze in einem Abstand von 10,00 m zum dort verlaufenden Lärmschutzwall festgesetzt. Im Süden zu den dort festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Zur angrenzenden Wohnbebauung beträgt der Baugrenzabstand 10,00 m.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansbindung des Schulgeländes an die westlich des Plangebietes führende Emsstraße (B 436) geschaffen. Entsprechend dem Sanierungs- und Erweiterungskonzept des Landkreises Leer soll im südwestlichen Teil des Plangebietes im Zusammenhang mit dem dort geplanten Parkplatz eine neue Zufahrt zur Bundesstraße entstehen, wodurch der im westlichen Randbereich vorhandene Lärmschutzwall durchbrochen werden muss.

Zur verkehrsgerechten Gestaltung des neuen Anbindungspunktes ist innerhalb des Straßenraumes der Bundesstraße eine Linksabbiegespur anzulegen, was abschnittsweise eine Verlegung der vorhandenen Fahrstreifen der Bundesstraße erfordert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Straßenumbaumaßnahmen wird der durch Änderung betroffene Straßenabschnitt der Bundesstraße (B 436) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 einbezogen und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hierdurch wird ein Teilabschnitt des südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 123 überplant.

Der Einmündungsbereich der Zufahrt in das Plangebiet wird auf einer Länge von etwa 35,00 m ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend der konkreten Straßenplanung des Tiefbauamtes des Landkreises Leer dargestellt. Der zuständige Straßenbaulastträger, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich hat bezüglich der Neuansbindung des Plangebietes an die Bundesstraße (B 436) ihre grundsätzliche Zustimmung erteilt.

Die mit der Veränderung der Verkehrsstrasse und insbesondere mit der Öffnung des Lärmschutzwalles verbundenen Verkehrslärmauswirkungen wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens mit dem Ergebnis geprüft, dass eine Neuanlage eines Lärmschutzwalles und abschnittsweise die Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles immissionsschutzrechtlich erforderlich ist (vgl. Kap. 4.3).

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Emsstraße sind mit Ausnahme des geplanten Verkehrsansbindungspunktes an die Bundesstraße nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) keine weiteren Zufahrten zum Plangebiet zulässig. Folglich wird entlang der Emsstraße ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Zur Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche Schule werden im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich, d. h. im Bereich der vorhandenen und geplanten Lärmschutzwälle, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzpflanzungen (vgl. Kap. 5.10) anzulegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (vgl. Kap. 5.11) sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

5.7 Wasserflächen

Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes südlich des neu geplanten Lärmschutzwalles wird auf einer Breite von 3,00 m eine Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Entwässerungsgraben anzulegen, um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Lärmschutzwalles sicherzustellen und die südlich angrenzenden Wohngrundstücke vor einer Vernässung zu schützen. Der Entwässerungsgraben erhält Anschluss an den westlich verlaufenden Regenwasserkanal. Südlich des Entwässerungsgrabens wird eine 3,00 m breite Grünfläche als Gewässerräumstreifen festgesetzt. Durch die Festsetzung des Entwässerungsgrabens und dem dazugehörigen Räumstreifen, in dessen Bereich sich die zwei erhaltenswerte Linden befinden, werden insbesondere die nachbarlichen Interessen der Anwohner berücksichtigt.

5.8 Hauptversorgungsleitungen

Die im östlichen Randbereich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erdgasleitungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gekennzeichnet. Im Bereich der Erdgashochdruckleitung (DN 100 PN 16 Deichstraße - Sägemühlenstraße) wird ein 8,00 m breiter Schutzstreifen (4,00 m beidseitig der Rohrachse) im Bebauungsplan gekennzeichnet.

5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Infolge der Neuansbindung des Plangebietes an die Bundesstraße und die damit verbundene Öffnung des Lärmschutzwalles sind im Bebauungsplan Nr. 201 Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, um die südlich angrenzende Wohnbebauung vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen. Entsprechend dem Inhalt des schalltechnischen Berichtes der Ingenieurgesellschaft ZECH, Lingen ist nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Kösliner Ring Nr. 42 und 43 ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall anzulegen (vgl. Kap. 4.3). Zudem sind im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die vorhandenen Lärmschutzwälle abschnittsweise von 2,50 m auf 3,25 bzw. 3,50 m zu erhöhen.

Im Bebauungsplan Nr. 201 werden die für die Neuanlage des Lärmschutzwalles vorgesehenen Planbereiche auf einer Breite von 10,00 m als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen zur visuellen Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber dem nördlich angrenzenden Schulgelände und dem dort geplanten Parkplatz soll der notwendige Lärmschutzwall im Bereich der gesamten Wohnbebauung auf eine Höhe von 3,00 m angelegt werden. Der parallel zur Bundesstraße (B 436) verlaufende Lärmschutzwall wird zur Sicherung seiner Be-

standssituation ebenfalls als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem Inhalt des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 99.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des neu geplanten Lärmschutzwalles und zur Eingrünung des nördlichen Randbereiches werden die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen zugleich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die 10,00 m bzw. 12,00 m breiten Grünstreifen sind ausschließlich mit niedrigen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die zu verwendenden Straucharten und Pflanzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen. Insbesondere im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind nur niedrige Straucharten zu verwenden, um die Sichtbeziehungen auf das Kulturdenkmal Plytenberg frei zu halten.

Zum Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme zu beseitigenden Bäume im Straßenraum der Emsstraße (B 436) sind innerhalb des Plangebietes oder ggf. im Bereich des östlich angrenzenden Schulgeländes insgesamt 34 Einzelbäume in der Pflanzqualität als Hochstamm (Stammumfang 10-12cm) zu pflanzen. Fünf der zu pflanzenden Hochstämme sind mit den Qualitäten Stammumfang 14-16 cm zu setzen. Es ist ein Abstand von mindestens 10 m der Hochstämme untereinander einzuhalten. Als Pflanzarten sind Eberesche, Esche, Schwarzerle, Hainbuche oder Stieleiche zu wählen.

Die im Bebauungsplan Nr. 201 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der vollständigen Kompensation des mit dem Bebauungsplan Nr. 201 vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft (vgl. Kap. 4.1.9).

5.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in den Randbereichen des Plangebietes vornehmlich im Bereich des Lärmschutzwalles vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Folglich werden die betreffenden Planbereiche als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Schulgeländes in den umgebenden Raum. Im Einmündungsbereich in die Emsstraße (B 436) sind die Sichtfelder gem. EAHV von sichtversperrenden Bepflanzungen freizuhalten.

Die im südlichen Plangebiet befindlichen zwei Lindenbäume, die mit einem weiter südlich stehenden Baum eine ortbildprägende Baumgruppe bilden, werden im Bebauungsplan Nr. 201 als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Beseitigung infolge einer Befreiung adäquat zu ersetzen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Neuansbindung des Schulgeländes an die westlich führende Emsstraße (B 436), die im Weiteren an das überregionale Verkehrsnetz anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wird die planungsrechtliche Grundlage für die entsprechende Änderung der Bundesstraße geschaffen.

- **Elektrizitäts- und Gasversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Leer.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Oberflächenentwässerung**
Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird derzeit durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht die Ableitung des im Bereich des Schulgeländes anfallenden Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken im westlich gelegenen Gewerbegebiet vor (vgl. Kap. 4.2 „Belange der Wasserwirtschaft“).
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Es ist eine Löschwasserversorgung von 96 cbm pro Stunde vorauszusetzen, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschezit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 80 m nicht überschreiten. Eine konkrete Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).
- FstrG (Bundesfernstraßengesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 04. Februar 2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte durch Aushang vom 02. März 2009 bis zum 13. März 2009. Die Bekanntmachung erfolgte am 27. Februar 2009 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 13. Juli 2009 bis zum 13. August 2009 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Dieser Begründung hat der Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 23.09.2009 zugestimmt.

Leer, den 24. September 2009

Bürgermeister



7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 201 erfolgt durch das Planungsbüro:

Diekmann &
Mosebach



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
[Handwritten signature]
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

TEIL II UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Leer beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 201 für ein Gebiet östlich der Emsstraße (B 436) zwischen Plytenberg und Kösliner Ring neu aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Emsschule (Berufsbildende Schule) am Standort an der Blinke zu schaffen. Hierdurch wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 99 sowie Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 123 im Süden und Nr. 63 im Norden überplant. Im Bebauungsplan Nr. 99 wird das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im Rahmen des Sanierungs- und Erweiterungskonzeptes für die Berufsbildende Schule soll der bislang unbebaute Bereich nun für weitere Schulgebäude und einem Parkplatz genutzt werden. Zudem ist eine Verkehrsanbindung an die Emsstraße (B 436) vorgesehen, wodurch eine Unterbrechung des vorhandenen Lärmschutzwalles notwendig wird. Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung ist entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachtens die Neuanlage eines Lärmschutzwalles geplant. Eine weitere Beschreibung des Planvorhabens und eine Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 201.

Das bislang unbebaute Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich der Stadt Leer im westlichen Stadtraum und ist durch die umgebenden städtebaulichen Nutzungen und durch die Lage an der Emsstraße (B 436) vorgeprägt. Genaue Angaben zum Standort sowie eine Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes sind in den Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ und Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“ der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

1.1.1 Art und Umfang des Planvorhabens

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 201 umfasst eine Flächengröße von etwa 4,8 ha. Ein Großteil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. In den Randbereichen werden Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ausgewiesen. Gegenüber dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan Nr. 99 werden mit dem Bebauungsplan Nr. 201 keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen (vgl. Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft der Begründung“).

Lediglich für den Verkehrsbereich der Emsstraße werden durch die geplante Anlage einer Linksabbiegespur und einer neuen Zufahrt zum Schulgelände Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, indem die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 von Verkehrsgrün bzw. eines Lärmschutzwalles durch die Neuausweisung von Verkehrsflächen sowie gem. Baumschutzsatzung zu erhaltende Bäume überplant werden. Diese Eingriffe sind durch Pflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Für die Beseitigung der derzeit im Planungsraum vorkommenden, geschützten Biotope wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung nach § 28a (5) NNatG erteilt.

1.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der vorangegangenen Begründung umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Landschaftsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), Schutzgebiete sowie bauleitplanerische Vorgaben). Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes und der hierin erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 201 umfassend berücksichtigt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt i. d. R. anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Grundlage wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Plandurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

Im vorliegenden Fall bildet der aktuell vor Ort vorhandene Zustand nicht die Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter, da der planungsrechtlich mögliche Zustand durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 und Nr. 63 berücksichtigt werden muss. Lediglich Auswirkungen, die durch die vorliegende Planung zusätzlich verursacht werden, werden behandelt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich
- erheblich
- weniger erheblich
- nicht erheblich.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte

2.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gesundheitliche Aspekte sowie solche, die im Zusammenhang mit Erholung stehen, von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind daher Auswirkungen durch Lärm, Gerüche und andere Immissionen sowie die Aspekte Erholungsfunktion und Wohnqualität zu untersuchen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Emsstraße, die in ihrer Funktion als überregional bedeutsame Bundesstraße (B 436) entsprechende Verkehrsmengen aufnimmt. Zum Schutz des Plangebietes und der südlich gelegenen Wohnbebauung verläuft parallel zur Bundesstraße bereits ein Lärmschutzwall. Durch die Neuansbindung des

Plangebietes an die Emsstraße (B 436) mithilfe einer neuen Linksabbiegespur ist eine Öffnung des Lärmschutzwalles erforderlich. Zudem ist im südlichen Plangebiet im Nahbereich der angrenzenden Wohnbebauung die Anlage eines großräumigen Parkplatzes für die Schule vorgesehen. Zur schalltechnischen Bewertung des Planvorhabens ist daher durch die Ingenieurgesellschaft ZECH, Lingen ein Schalltechnischer Bericht (Nr. LL4612.1/02) erarbeitet worden. (vgl. Kap. 4.3 „Belange des Immissions-schutzes“ der vorangegangenen Begründung).

Die Beurteilung der Lärmsituation und des Parkplatzneubaus erfolgt nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), da die geplante Verkehrsanbindung (Linksabbiegespur) an die Bundesstraße (B 436) eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen darstellt. Die Ausgangsdaten zum Verkehrslärm wurden der Verkehrszählung 2005 entnommen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Emsstraße wurde mit 70km/h angesetzt.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen der Verkehrslärmsituation zeigt sich, dass durch Unterbrechung des Lärmschutzwalles und durch den geplanten Parkplatz die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung zum Teil überschritten werden. Infolge dessen wird im Lärmgutachten die Neuanlage eines Lärmschutzwalles (Höhe 3,50 m) entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Kösliner Ring 43 und 42 empfohlen. Dieser wird im Bebauungsplan Nr. 201 entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.9). Den Belangen des vorsorgenden Lärmschutzes wird hierdurch Rechnung getragen. Aus städtebaulichen Gründen zur visuellen Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber dem nördlich angrenzenden Schulgelände wird der notwendige Lärmschutzwall im Bereich der gesamten Wohnbebauung angelegt werden.

Weitere potenzielle Schadstoffbelastungen und sonstige Immissionen sind für das Schutzgut Mensch nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Insgesamt werden durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch vorbereitet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf sowie von Verkehrsflächen werden gegenüber den ursprünglichen Bebauungsplänen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden nach § 28a NNatG besonders geschützten Biotope wurden über eine Ausnahmegenehmigung geregelt. Sie werden andernorts kompensiert und stellen kein weiteres Planungshindernis dar.

Das Gebiet weist keine besondere Bedeutung für die Fauna auf, so dass keine konkreten Erfassungsdaten vorlagen. In Bezug auf den besonderen Artenschutz wurden daher die Verbotstatbestände nach dem BNatSchG für die im Plangebiet potenziell vorkommende Vögel und Fledermausarten überprüft. Über entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit) werden keine Verbotstatbestände auf die Brutvögel durch das Vorhaben ausgelöst. Verbotstatbestände auf die potenziell vorkommenden Fledermausarten können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch das Planvorhaben sind somit nur weniger erhebliche Umweltauswirkungen durch kleinräumige zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Pflan-

zen zu erwarten. Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein, u. a. ist er Träger der Vegetation, Filter von Luft und Wasser, Lebensraum von Organismen, die u. a. Abbauprozesse im Boden durchführen, besitzt Bedeutung als Puffer und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Flächennutzung und Versiegelung am Standort geschaffen. Es werden zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten durch die Planung von Verkehrsflächen vorbereitet, wobei die zusätzliche versiegelte Fläche ca. 1.590 m² beträgt und durch die benachbarten bereits vorhandenen Straßenbereich als vorgeprägt einzustufen ist.

Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten werden als wenig erheblich eingestuft.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG, Schutzzone III/A) des Wasserwerkes Leer-Heisfelde. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Der Zustand des Schutzguts Wasser wird durch die veränderten Festsetzungen des Planvorhabens nicht erheblich verändert. Es ist von einer geringen Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der versiegelten Flächen auszugehen, was jedoch nicht als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen ist.

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird derzeit durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht die Ableitung des im Bereich des Schulgeländes anfallenden Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken im westlich gelegenen Gewerbegebiet vor. Die Realisierung des Entwässerungssystems erfolgt auf Grundlage eines wasserrechtlicher Genehmigungsantrages gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG).

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten, da die Planung gegenüber dem Ursprungsplan zu keiner erheblichen Mehrbelastung führen. Eventuelle geringfügige Veränderungen des Lokalklimas durch die geringfügig erhöhten Versiegelungsmöglichkeiten auf den Bauflächen werden durch die zusätzlichen Grünflächen kompensiert.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschafts- bzw. Ortsbild weist durch die vorhandenen benachbarten Siedlungsstrukturen bereits eine Vorprägung auf. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Auf Basis der aktuell gültigen Bebauungspläne Nr. 99 und Nr. 63 könnten großflächig Versiegelungen (bis zu 100%) der bisherigen Freiflächen vorgenommen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 wird diese Versiegelungsmöglichkeit reduziert. Weiterhin werden im Bebauungsplan städtebauliche und landschaftspflegerische

Maßnahmen zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit wird einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt. Die Gestaltung eines landschaftsverträglichen Plangebietsrandes geschieht durch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, wodurch zugleich ein interner ökologischer Ausgleich erzielt wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Plytenberg, einem früheren Aussichtshügel, der als Bodendenkmal (FSt.Nr. 2710/8:1) unter Schutz steht. Nach Angaben der Ostfriesischen Landschaft ist dieses archäologische Denkmal in seiner gänzlichen Ausdehnung bisher nicht erfasst. Aufgrund der bisherigen Untersuchungen und Erkenntnisse können archäologische Strukturen im betreffenden Areal vermutet werden. Erdarbeiten müssen daher fachlich begleitet werden. Deren Beginn ist der Ostfriesischen Landschaft 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Zur Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zum Plytenberg wird im Bebauungsplan Nr. 201 die Geschosshöhe im Nahbereich des Bodendenkmals auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Des Weiteren wird im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzt, dass die im Umfeld des Plytenberges geplanten Grünstreifen ausschließlich mit niedrigen Sträuchern und nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden dürfen. Für das Kulturgut Plytenberg werden durch das Planvorhaben insofern keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Planungsraum sowie im Umfeld nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen an dieser Stelle zwischen den einzelnen Schutzgütern betrachtet werden. Durch die Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens größtenteils unterbunden bzw. verringert, so dass insgesamt mit keinen erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 201 werden weniger erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Hier kommt es durch die mögliche Bodenversiegelung im Bereich der Verkehrsflächen zu negativen Auswirkungen. Weitere Schutzgüter werden durch das vorliegende Planvorhaben in ihrer Ausprägung nicht zusätzlich negativ beeinflusst.

Tab. 1: Zu erwartende zusätzliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• geringfügiger Verlust von Biotopstrukturen	•
Tiere	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Boden	• kleinflächiger Verlust von Bodenfunktionen durch weitergehende Versiegelung	•
Wasser	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Klima	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Luft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Kultur und Sachgüter	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine zusätzliche Beeinträchtigung	-

... sehr erheblich/ .. erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den dargestellten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 Gemeinbedarfsflächen für Schule mit einer Verkehrsanbindung an die Emsstraße (B 436) entstehen. Am westlichen, südlichen und nördlichen Rand der überbaubaren Flächen wird zu den angrenzenden Bereichen eine Strauchhecke zur Eingrünung gepflanzt bzw. ist ein bepflanzter Lärmschutzwall vorgesehen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung würde weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 99 bzw. Nr. 63 gelten. Somit könnte das Plangebiet auch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 durch Nebenanlagen vollständig überbaut und versiegelt werden. Parallel zur Emsstraße (B 436) ist ein zu bepflanzender Lärmschutzwall festgesetzt, der sich sukzessiv weiterentwickeln würde.

2.3 Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Detaillierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 4.1.7 bzw. 4.1.9 der vorangegangenen Begründung genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind nicht notwendig.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Das bislang unbebaute, unmittelbar westlich der Emsschule gelegene Plangebiet stellt die einzig mögliche Schulerweiterungsfläche für die Berufsbildende Schule dar. Bereits im bislang rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 99 ist mit der Flächenausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ der Nutzungszweck städtebaulich festgelegt. Insofern sind keine Standortalternativen betrachtet worden.

2.4.2 Planinhalt

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 201 werden die Festsetzungen so gestaltet, dass hinsichtlich der angrenzenden Strukturen eine verträgliche Schulerweiterung gewährleistet wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und über die gestaffelte Festsetzung einer zwei bis dreigeschossigen Bebauung so gesteuert, dass eine der Umgebung angepasste Bebauungsdichte erzielt wird. Zugleich werden die denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich des nördlich gelegenen Plytenberges berücksichtigt. Nach außen wird das Plangebiet durch zu bepflanzende Grünstreifen in die Umgebung eingebunden. Zum Lärmschutz der südlich gelegenen Wohnbebauung wird im südlichen Grenzbereich die Anlage eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls festgesetzt. In Bezug auf die Umweltbelange stellt das Planvorhaben eine verträgliche Lösung dar.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es stand grundsätzlich umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden lediglich wenig erhebliche Umwelteinwirkungen festgestellt. Zur Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur städtebaulichen Gliederung werden unterschiedliche Bepflanzungsmaßnahmen in Form von Strauchhecken sowie von Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Stadt stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen kontrolliert. Sollten diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Leer beabsichtigt, die bestehende Emsschule in den Bereich östlich der Emsstraße (B 436) zwischen Plytenberg und Kösliner Ring auszuweiten. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Der Planungsraum wird über einen neuen Verkehrsanbindungspunkt an das öffentliche Verkehrsnetz (B 436) angeschlossen.

Die Darstellungen des Bestands und die Bewertung der Schutzgüter sowie die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Basis der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 99 und Nr. 63 zu beurteilen. Im vorliegenden Fall wird somit der planungsrechtlich mögliche Zustand, wie er sich aus den Festsetzungen der Ursprungspläne ergibt, zugrunde gelegt. Daraus resultiert, dass lediglich Beeinträchtigungen, die über die Darstellungen des planungsrechtlich möglichen Zustands hinaus gehen, bilanziert und kompensiert werden müssen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie in der Überplanung von Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung im Bereich der Verkehrsfläche. Diese Umweltauswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit als gering einzustufen. Umweltauswirkungen aus weitere Schutzgüter können ausgeschlossen werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 201 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche, die zeitliche Einschränkung der Gehölzentnahme über den Erhalt von Gehölzstrukturen bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als interne Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, wodurch eine Abschirmung der geplanten Bebauung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung gegeben ist. Zudem sind zahlreiche Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden können. Externe Ersatzmaßnahmen sind daher nicht durchzuführen. Für die Beseitigung der derzeit im Planungsraum vorkommenden, geschützten Biotope wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung nach § 28a (5) NNatG erteilt.

Zur Bewältigung des Lärmkonfliktes, der durch die Öffnung des Lärmschutzwalles für die neue Verkehrsanbindung an die B 436 für die südlich angrenzende Wohnbebauung hervorgerufen wird, ist im Bebauungsplan Nr. 201 die Anlage eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insofern gemildert. Die Sichtbeziehungen des denkmalgeschützten Plytenberges werden durch die Begrenzung der Bauhöhe und durch die Festsetzung von Strauchpflanzungen anstelle von hochwüchsigen Bäumen berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 zurück bleiben.

ANHANG

- **Schalltechnischer Bericht Nr. LL4612.1/02 zur Verkehrslärmsituation bei geplantem Neubau eines Parkplatzes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 201 (vormals B-Plan Nr. 99, 1. Änderung) der Stadt Leer**
(ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen)

siehe bei fol. Nr 5, Blatt