# STADT LEER

## Landkreis Leer

# Bebauungsplan Nr. 235

für ein Gebiet zwischen
Mettjeweg und Weidenweg
mit örtlichen Bauvorschriften

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 214

# BEGRÜNDUNG
# (Teil I)

Vorentwurf 29.10.2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT


| | | |
|---|---|---|
| **1.0** | **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** | **1** |
| **2.0** | **RAHMENBEDINGUNGEN** | **2** |
| 2.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur | 2 |
| **3.0** | **PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE** | **2** |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 2 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 3 |
| 3.3 | Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) | 3 |
| 3.4 | Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung | 3 |
| **4.0** | **ÖFFENTLICHE BELANGE** | **4** |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft | 4 |
| 4.2 | Belange des Immissionsschutzes - Geruchsimmissionen | 4 |
| 4.3 | Belange des Bodenschutzes / Altlasten | 4 |
| 4.4 | Belange des Abfallrechtes | 4 |
| 4.5 | Kampfmittel | 5 |
| 4.7 | Belange des Denkmalschutzes | 5 |
| **5.0** | **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES** | **6** |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.2 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 6 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.4 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 5.5 | Soziale Wohnraumförderung | 7 |
| 5.6 | Straßenverkehrsflächen | 8 |
| 5.8 | Öffentliche Grünflächen | 8 |
| 5.9 | Wasserflächen | 8 |
| 5.10 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 9 |
| 5.11 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 9 |
| 5.12 | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 9 |
| 5.14 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 10 |
| **6.0** | **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** | **10** |
| **7.0** | **VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR** | **11** |
| **8.0** | **VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE** | **11** |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen | 11 |
| 8.2 | Planverfasser | 12 |


**ANLAGEN**

- ASP Stadtplaner & Landschaftsarchitekten, Bremen: Städtebauliches Konzept zum Entwurf B-Plan 235, Stand Oktober 2024

- ASP Stadtplaner & Landschaftsarchitekten, Bremen: Konzept zum Niederschlags- und Schmutzwassermanagement, Stand Oktober 2024
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg: Immissionsschutzgutachten, Bauleitplanung der Stadt Leer Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 für ein Gebiet zwischen Mettjeweg und Weidenweg, Stand 06.10.2022

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Loga planungsrechtlich vorzubereiten und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 235 für ein Gebiet zwischen Mettjeweg und Weidenweg auf.

Das etwa 8,89 ha umfassende Plangebiet befindet sich zwischen Weidenweg und Mettjeweg im westlichen Teil des Stadtgebietes. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das städtebauliche Konzept sieht in großen Teilen des Plangebietes eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung vor. In diesem Segment ist auch zukünftig von einer hohen Nachfrage auszugehen. Geplant sind in diesem Segment überwiegend Grundstücksgrößen zwischen 500 und 700 m². Um Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen, werden auch Flächen für verdichtete Wohnformen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern und Mehrparteienhäusern vorgesehen. Zudem soll innerhalb des Plangebietes auch geförderter Wohnraum entstehen, um stabile Sozialstrukturen im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Hauptachse, die für alle Verkehrsteilnehmer attraktiv gestaltet werden soll. Vorgesehen sind hier ein einseitiger Gehweg, Baumpflanzungen und vereinzelte Besucherstellplätze. Im übrigen Plangebiet sieht das Konzept Wohnwege mit Mischverkehrsflächen vor, die durch Stellplätze und Grünflächen zur Verkehrsberuhigung verengt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes südlich der Planstraße wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Fläche für einen festgelegten Zeitraum für den Bau einer Kindertagesstätte reserviert wird. Im zentralen Bereich sieht das Konzept eine öffentliche Grünfläche vor, die als Spielplatz und Treffpunkt für das Quartier gestaltet werden soll.

Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung ist die Rahmenplanung Logaer Feld, die im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Leer beschlossen wurde. Diese enthält Teilkonzepte für die Themenfelder Verkehr, Entwässerung und Landschaft. Die damals erstellte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehre über die vorhandenen Straßen und neue Erschließungsachsen abgeleitet werden können. Um die Verkehrsverhältnisse nicht zu verschlechtern, müssen bei Realisierung der gesamten Planung bestehende Knotenpunkte und Achsen allerdings zum Teil ausgebaut bzw. optimiert werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine aktuelle Verkehrsuntersuchung erstellt, die sich konkret auf das Plangebiet bezieht. Die Ergebnisse werden bis zur Beteiligung gem. § 3 (2) & 4 (2) BauGB in die Planunterlagen eingestellt. Im Rahmenplan Entwässerung wurden Standorte für Regenrückhaltebecken definiert in denen das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und dann gedrosselt in die Vorflut abgeleitet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Aussagen zur Oberflächenentwässerung auf Grundlage von Bodenproben konkretisiert. In der Rahmenplanung Landschaft werden die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere die besonders geschützten Wallhecken, als erhaltenswert herausgestellt. Ergänzt werden sollten diese durch erlebbare Grünverbindungen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden auch die grünordnerischen Vorgaben berücksichtigt.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit in Hinblick auf landwirtschaftliche Geruchsimmissionen wurde durch eine Untersuchung der Landwirtschaftskammer nachgewiesen.

Zur bedarfsgerechten Entwicklung der Fläche werden im Bebauungsplan Nr. 235 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Unverträgliche Nutzungen werden hierin ausgeschlossen. Um den Gebietscharakter an die örtlichen Gegebenheiten

anzupassen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im überwiegenden Teil des Plangebietes begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie über die Festsetzungen von maximal zulässigen Vollgeschossen sowie von Gebäudehöhen geregelt. Ziel ist es, die zu erwartende Bebauung möglichst behutsam in die ländlichen Strukturen einzubinden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Wallhecken, die überwiegend erhalten und durch die Ausweisung entsprechender Schutzstreifen geschützt werden sollen.

Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Leer liegt aus dem Jahr 2023 vor. In diesem wurde auf Grundlage der Bevölkerungsprognosen der NBank und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen ein Bedarf von etwa 435 Wohnungen bis 2025 und 355 Wohnungen von 2026 bis 2030 ermittelt. Gemäß den grundsätzlichen Leitlinien sind insbesondere Angebote für (junge) Familien, Senioren und einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Wie bereits erläutert sollen innerhalb des Plangebietes neben Grundstücken für eine ortstypische Ein- und Zweifamilienhausbebauung auch Flächen für verdichtete Wohnformen in Form von Reihen- und Mehrparteienhäusern angeboten werden. Die vorliegende Planung entspricht somit den Inhalten des Wohnraumversorgungskonzeptes.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 235 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 8,89 ha große Plangebiet befindet sich zwischen Weidenweg und Mettjeweg im westlichen Teil des Stadtgebietes. Es umfasst die Flurstücke 333/1, 324/1 und 331/6 der Flur 1 und 8, Gemarkung Loga. Die genaue Abgrenzung und Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Süden und Nordwesten grenzen kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausgebiete an das Plangebiet an. Die übrigen angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Die Stadt Leer ist als Mittelzentrum eingestuft. Landesraumordnerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

## 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer wurde am 19.09.2024 vom Kreistag beschlossen. Die Stadt Leer wird darin als Mittelzentrum ausgewiesen. Unter Punkt 2.1.3 führt das regionale Raumordnungsprogramm aus, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete konzentriert werden sollte. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet an, womit von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Vorgaben auszugehen ist.

Das Plangebiet selbst ist als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen geschaffen werden. Dabei werden die vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten, sodass die Erholungsfunktion des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

## 3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen bis 2 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen. Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

## 3.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leer werden im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 91. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Für Teile des Plangebietes gelten die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 214. Dieser sah zur Kompensation des verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft die Neuanlage von Wallhecken im Bereich des Flurstücks 333/1, Flur 1, Gemarkung Loga vor. Zwischenzeitlich wurde die Kompensationsmaßnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer an anderer Stelle und im an die Entwicklungen der entsprechenden Planung angepassten Umfang umgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 erfolgt daher die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 214 innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans.

Sonstige Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

# 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

## 4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 235 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaus-haltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 235.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes - Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Geruchsgutachten erstellt. Die Begutachtung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß TA Luft. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes, der gemäß TA Luft gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % weitgehend eingehalten und größtenteils deutlich unterschritten wird. Lediglich in einem kleinen Teilbereich an der östlichen Grenze des Plangebietes wird der Immissionswert geringfügig überschritten. Innerhalb des überbaubaren Bereichs beträgt die belästigungsrelevante Kenngröße hier max. 13 %. Gemäß Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft 2021 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) aus dem Jahr 2022 können im Übergang zum Außenbereich Zwischenwerte angesetzt werden. Ein Wert von 15 % der Jahresstunden sollte nicht überschritten werden. Dies ist hier der Fall. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sind somit ausreichend sichergestellt.

## 4.3 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind zudem Aussagen zur Vornutzung der Fläche und möglichen Schadstoffbelastungen zu treffen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Altlastenkataster sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen gemeldet. Auch liegen keine konkreten Anhaltspunkte, dass von einer Kontamination des Bodens auszugehen ist, vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

## 4.4 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten

ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die am 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung („Mantelverordnung“) ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Sollte der Abriss eines Bestandgebäuden im Plangebiet erforderlich werden, bzw. im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben werden, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden, usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Dabei ist insbesondere die Art und Belastung der Baumaterialien und des Bodenaushubes aufgrund der Vornutzung zu berücksichtigen.

## 4.5 Kampfmittel

Im weiteren Verfahren wird eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

## 4.6 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. 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.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß den ersten Berechnungen wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Plangebietes zugeführt, zurückgehalten und auf 2,5 l/(s*ha) gedrosselt in den westlich des Plangebietes befindlichen Diekeldammschloot abgeleitet. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

## 4.7 Belange des Denkmalschutzes

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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 der

zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich Tel.: 04341 / 179932 unverzüglich zu melden. 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 vier 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 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung von weiterem Wohnbauland Rechnung tragend, werden innerhalb des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Planerisches Ziel ist es, innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete Baugrundstücke für eine ortstypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie für verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Innerhalb dieser Gebiete sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 & 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

### 5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung werden zudem in Teilen des Plangebietes Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. So sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In diesen Bereichen soll zum einen eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, zum Teil aber auch eine verdichtete Bebauung mit Hausgruppen entstehen. Beiden Bebauungsformen ist gemein, dass eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zu einer übermäßigen Verdichtung führen würde.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Nutzungsgerecht wird diese in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 0,3 begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sollen auch Grundstücke für verdichtete Wohnformen in Form von Reihen- bzw. Ketten- und Mehrparteienhäusern angeboten werden. Hier wird im Bebauungsplan dementsprechend einen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die getroffenen Regelungen wird sichergestellt, dass den zukünftigen Grundstücksbesitzern ein ausreichender Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht, ohne dass es zu einer übermäßigen Versiegelung kommt.

Im Bebauungsplan wird dabei geregelt, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt bis zu 25 vom Hundert überschritten werden darf. Abweichend hiervon dürfen die

Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung behutsam in die angrenzenden Baustrukturen einfügt. Dementsprechend sollen innerhalb des Plangebietes zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Zur exakten Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird darüber hinaus die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO begrenzt. Planerisches Ziel ist es, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt. Dementsprechend wird insbesondere in den Randbereichen (WA 1) eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Wie oben bereits beschrieben sollen in Teilen des Plangebietes allerdings auch der Bau von Hausgruppen und Mehrparteienhäusern ermöglicht werden. Dementsprechend wird innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird lediglich die Firsthöhe auf 12,50 m begrenzt.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Blitzschutzeinrichtungen) um bis zu 1 m zulässig (§ 16 (6) BauNVO). Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO) maßgebend.

## 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsgerecht wird im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1, 3 & 4) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sollen neben Einzelhäusern, Doppelhäuser und Hausgruppen auch "Kettenhäuser" zulässig sein. Dementsprechend wird hier eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es wird geregelt, dass bei der Bauform Kettenhaus die Gebäude den Grenzabstand lediglich an einer Seite einhalten müssen. Die Seite ohne Grenzabstand muss jeweils an diejenige Seite des Nachbargrundstückes angrenzen, die dort mit einem Grenzabstand bebaut wird. Die Gesamtlänge der genannten Hausformen darf max. 50,00 m betragen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird. Folglich halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Nutzungen ein.

## 5.5 Soziale Wohnraumförderung

Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten ist es erforderlich Quoten zur Schaffung sozialen Wohnraums in die Bebauungspläne aufzunehmen, um sicherzustellen, dass sich auch Menschen mit geringen Einkommen angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen können. Dies ergibt sich auch aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leer. Entsprechende Regelungen sind zudem erforderlich, um eine ausgewogene soziale Durchmischung und damit stabile Sozialstrukturen innerhalb des Stadtgebietes sicherzustellen. Dementsprechend wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 nur

Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB). Die Fläche eignet sich für zwei Baukörper mit jeweils 12 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 25 % der im gesamten Plangebiet geplanten Wohneinheiten.

Die Fördervoraussetzungen sind der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) zu entnehmen.

## 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend vom Weidenweg und vom Mettjeweg über Planstraßen. Die Planstraßen werden zur planungsrechtlichen Absicherung als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 10,50 m und 7,00 m festgesetzt.

Entsprechend den Inhalten des Rahmenplans Logaer Feld sieht der Bebauungsplan dabei Anbindungen nach Norden und Süden vor.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Fuß- und Radwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

## 5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß den ersten Berechnungen wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zugeführt. Der gewählte Standort wird als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## 5.8 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht vielfältige grünordnerische Maßnahmen vor. So befinden sich innerhalb des Plangebietes umfangreiche Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken und Baum-Strauch Hecken, die in ihrem Bestand größtmöglich erhalten werden sollen. Außerdem werden entlang der Wallhecken entsprechende Schutzstreifen in einer Breite von 6 m ausgewiesen. Die Flächen werden im Bebauungsplan überlagernd als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden im zentralen Teil des Plangebietes zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Hier sollen Spielflächen und ein Quartierstreffpunkt entstehen. Innerhalb der Grünflächen sind bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Grünanlagen und Spielplätzen dienen zulässig. Hierzu gehören Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, Einfriedungen, Wege, Beleuchtungsanlagen sowie Sport- und Spielgeräte. Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.

## 5.9 Wasserflächen

An den Grenzen des Plangebietes befinden sich zum Teil Gräben die über die Ausweisung von Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

## 5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Maßnahmenflächen als begleitende Krautsäume (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln sind. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Zum weitergehenden Schutz der wertvollen Wallheckenbestände sind gem. der textlichen Festsetzung während der Bauarbeiten, Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## 5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Grundstücken je angefangene 500 qm Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laub- oder Obstbaum (Qualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang; Qualität Obstbaum: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang) vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume:
Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss

Obstbäume:
Äpfel: James Grieve, Biesterfelder Renette, Grahams Jubiläumsapfel, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Prinzenapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Ontario, Schöner aus Nordhausen
Birnen: Klapps Liebling, Gute Graue, Conferece, Esperens Herrenbirne, Gute Luise, Alexanders Lucas, Josephine von Mecheln

## 5.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Ein zentrales Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist der größtmögliche Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen. Dementsprechend wird die entlang des Weidenwegs verlaufende Strauch-Baumhecke über die Ausweisung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert.

## 5.13 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken sollen größtmöglich als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (3) NAGBNatSchG erhalten werden. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die im Bereich der Wallhecken vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 6,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

## 5.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung der Hintergrundstücke wird über die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sichergestellt.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügt. Dementsprechend werden in den vorliegenden Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung aufgenommen.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie in schwarzen Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsentwicklungen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird.

Dementsprechend wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 235 geregelt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 - 48° zulässig sind. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 & WA 4 sollen verdichtete Wohnformen und eine Kindertagesstätte entstehen. Hier sollen auch flach geneigte Dächer zulässig sein, um einen größeren Entwicklungsspielraum zu schaffen. Die Vorschriften zur Dachform gelten nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten und Wintergärten.

Um farbliche sowie gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften außerdem festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) ausgeführt werden dürfen. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien zugelassen werden. Innerhalb des Plangebietes sind zudem Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind zulässig bei Erkern, Eingangsvorbauten und Wintergärten.

Die Gestaltung des halböffentlichen Raums vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt, dass Einfriedungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecke aus standortgerechten, heimischen Hölzern zu gestalten sind. Mauerwerk, Holz und Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Um der Entstehung von Steingärten und Kiesbeeten innerhalb des Plangebietes vorzubeugen und um sicherzustellen, dass ein ausreichender Grünflächenanteil geschaffen wird, wird zudem geregelt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Terrassen, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird, können mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend vom Weidenweg und vom Mettjeweg über Planstraßen innerhalb des Baugebietes.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Wärmeversorgung wird dezentral oder zentral sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)**
  Das Schmutzwasser wird über das auszubauende Kanalnetz abgeleitet. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort aus gedrosselt abgeleitet. Gemäß den vorliegenden Bodenuntersuchungen ist die Versickerung des Niederschlagswassers nur in Teilen des Plangebietes möglich. Im weiteren Verfahren wird den Unterlagen ein detailliertes Entwässerungskonzept beigefügt.

- **Trinkwasserversorgung**
  Das Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserversorgungsbereich der Stadtwerke Leer AöR.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 8.1 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

**Regionalplanung**
**Stadt- und Landschaftsplanung**
**Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede*
*Telefon (0 44 02) 97 79 30 0*
*www.diekmann-mosebach.de*
*mail: info@diekmann-mosebach.de*