

Stadt Leer

Landkreis Leer

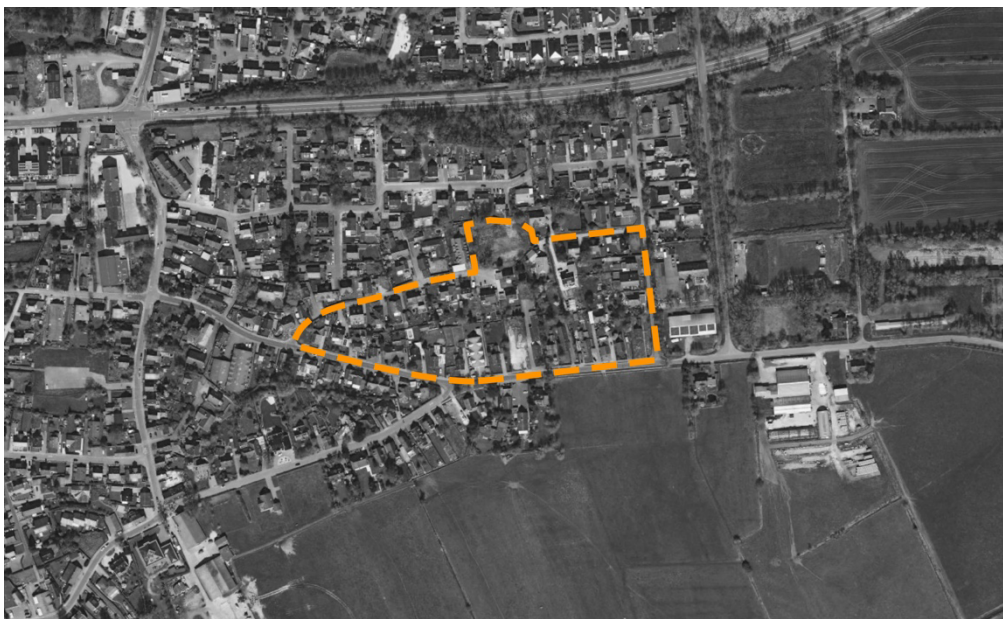


Bebauungsplan Nr. 229 A

„Ritterstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a
Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2. Untersuchungen	4
1.3. Lage und Bestand des Plangebietes	5
2. Anlass und Ziel der Planung.....	6
2.1. Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	7
3. Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1. Anpassung an die Ziele Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.1.1. Landesraumordnungsprogramm.....	7
3.1.2. Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.1.3. Landschaftsrahmenplan	10
3.1.4. Flächennutzungsplan	13
3.2. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	14
3.2.1. Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Leer.....	14
3.2.2. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer	15
3.2.3. Dorferneuerungs- und Entwicklungsplanung für den Ortsteil Loga	17
3.3. Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	18
3.3.1. Bestehende Bebauungspläne	18
4. Inhalt des Bebauungsplans Nr. 229A „Ritterstraße“	19
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3. Bauweise	21
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	23
4.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	24
4.7. Erschließung	24
4.8. Ver- und Entsorgung	25
4.9. Immissionsschutz	25
4.10. Örtliche Bauvorschriften	26
5. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung.....	27

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 17.08.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes 229 für ein Gebiet zwischen Oldenburger Straße – B436, Meierstraße, Ritterstraße und zwischen Daalerstraße und Huntestraße gefasst. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2017 im Amtsblatt der Stadt Leer bekannt gemacht. Am 21.02.2018 wurde der Entwurf des einfachen Bebauungsplans nach § 30 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gebilligt und öffentlich ausgelegt. Nach dem Eingang der Stellungnahmen und den daraus erkennbaren, teilweise unüberbrückbaren Konflikten ruhte das Verfahren, bis es im Oktober 2020 erneut intern geprüft wurde. Der Sachstandsbericht dieser Prüfung wurde am 17.11.2020 vorgestellt. Aufgrund von rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen wurde der Bebauungsplan 229 in der Beschlussvorlage vom 21.04.2021 abgelehnt. Nach interner fachlicher Erörterung und der Wiederaufnahme des Verfahrens wurde am 07.11.2022 eine Aufteilung des Gebietes in drei Teilgebiete (A ca. 4 ha, B ca. 5 ha, C ca. 7 ha) beschlossen. Eine sukzessive Bearbeitung der Teilgebiete wird von der Stadtverwaltung als zeitnaher umsetzbar gewertet. Die Teilbereiche weisen unterschiedliche Themenschwerpunkte (Lärm, Geruch, Entwässerung) auf, die jeweils in einem Teil-Bebauungsplan rechtssicher erarbeitet werden. Die vorliegende Begründung für den Bebauungsplan Nr. 229 A „Ritterstraße“ befasst sich mit dem Teilgebiet A.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 18. Juni 2024.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 A „Ritterstraße“ wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da

- der Bebauungsplan einen Beitrag zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung leistet,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb der im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt (zugrunde liegt eine überbaubare Grundfläche von ca. 6.148 m²: 18.621 m² * GRZ 0,3 + 667 m² * GRZ 0,6 + 403 m² * GRZ 0,4)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leer in ihrer aktuellen Fassung bleiben unberührt.

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich. Zuvor richtete sich die Bebauung im Plangebiet nach § 34 BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am __. __. ____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 229 A „Ritterstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom __. __. 20__ bis zum __. __. 20__ auf der Internetseite der Stadt Leer sowie durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am __. __. 20__ ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom __. __. 20__ bis einschließlich __. __. 20__ durchgeführt. Im Zeitraum vom __. __. 20__ bis einschließlich __. __. 20__ fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __. __. 20__ gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am __. __. 20__ dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __. __. 20__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung vom __. __. 20__ bis einschließlich __. __. 20__ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom __. __. 20__ wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum __. __. 20__ zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Der Rat der Stadt Leer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung vom __. __. 20__ als Satzung gemäß § 10 BauGB Absatz 1 sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB __. __. 20__ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 229 A „Ritterstraße“ der Stadt Leer ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

1.2. Untersuchungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 229 A „Ritterstraße“ wurde auf Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) – Landkreis Leer (Entwurf 2024)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Leer (2021)
- Flächennutzungsplan der Stadt Leer (1980)
- Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Leer (2019)
- Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer (2023)
- Dorferneuerungs- und Entwicklungsplanung für die Ortsteile Loga und Logabirum (2013)

1.3. Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich der Stadt Leer im Stadtteil Loga, der vor allem einer Wohnnutzung dient. Nördlich des Plangebiets sind weitere Wohngebiete vorhanden, die durch eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt werden. Vereinzelt sind zudem Reihen- und Mehrfamilienhausstrukturen vorhanden. Unmittelbar nördlich des Plangebiets und des Blinden Wegs befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Loga, die mehrere Betriebsgebäude umfasst. Östlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Betrieb sowie eine Einrichtung des Technischen Hilfswerks-Ortsverband Leer, die den Abschluss des Siedlungsgefüges bilden. Hieran schließen sowohl in östlicher als auch in südlicher Richtung landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In westlicher Richtung setzt sich die Wohnbebauung fort, die ebenfalls vorwiegend von eingeschossigen Einzelhäusern geprägt wird. Südlich der Ritterstraße sowie entlang der Daalerstraße befinden sich zudem vereinzelt Reihen- und Mehrfamilienhausstrukturen.

Konkret wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 A „Ritterstraße“ wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßen Blinder Weg und Delmestraße sowie durch ein gegenwärtig unbebautes Grundstück auf dem Flurstück 271/2
- Im Osten durch die Huntestraße
- Im Süden durch die Ritterstraße
- Im Westen durch den Kreuzungspunkt Ritterstraße – Blinder Weg.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zum Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt und kann diesem entnommen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 36.764 m².

Struktur und Nutzung

Das Plangebiet wird wohnbaulich genutzt. Die vorhandenen städtebaulichen Typologien entsprechen größtenteils eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauungen. Lediglich im Bereich, in dem die Ritterstraße an die Meierstraße anschließt, befindet sich ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Entsprechend zeichnet sich das Plangebiet grundsätzlich durch eine einheitliche Bebauungsstruktur aus. Gleichwohl sind auf kleinmaßstäblicher Betrachtungsebene verschiedene bauliche Merkmale erkennbar, wodurch ein weniger kohärentes Erscheinungsbild vorherrscht. Hierzu tragen folgende Faktoren bei:

- Die Positionierung der Baukörper zu den jeweiligen Straßenzügen ist nicht einheitlich. Entsprechend ist sowohl giebelständige als auch traufständige Bebauung vorhanden.

- Die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken variiert, sodass sich unterschiedliche Strukturen und Verhältnisse hinsichtlich Bebauung und Garten- bzw. Freiflächen ergeben.
- Die Gebäudegestaltung (z. B. der Dachflächen und Fassaden) ist nicht einheitlich
- Die Art der Einfriedung der Grundstücke variiert zwischen Hecken, Zäunen und Mauern.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ritterstraße, die Huntestraße, die Delmestraße sowie über den Blinden Weg. Die äußere Erschließung erfolgt über die Daa-lestraße und die Oldenburger Straße (B 436). Letztere sichert die Anbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum von Leer sowie die überörtliche Anbindung an die Autobahn 28 (A 28, Teilstück E 22) Richtung Oldenburg.

Die nächste Bushaltestelle in der Nähe des Plangebiets befindet sich im Hohen Weg in fußläufiger Entfernung (ca. 10 Minuten). Hier verkehrt die Buslinie 652, mit der der Bahnhof Leer sowie das Stadtzentrum in etwa 15 Minuten erreicht werden kann.

Die Ritterstraße im Süden des Plangebiets verfügt über einen separaten Fußweg. Bei der Delmestraße, Huntestraße und dem Blinden Weg ist lediglich eine einzelne Fahrbahn vorhanden, die nicht weiter gegliedert ist. Ausgewiesene Fahrradwege oder -spuren sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Leer beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 A „Ritterstraße“ für ein Gebiet zwischen den Straßen Blinder Weg, Delmestraße, Huntestraße und Ritterstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 A „Ritterstraße“ wird beabsichtigt, die Wohnfunktion und den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vorwiegend aus eingeschossigen Einzel- sowie vereinzelt Doppelhausbebauungen mit zusammensetzt, im Bestand zu sichern und vor maßgeblichen Veränderungen des Gebietscharakters zu schützen.

Bedingt durch die Lage am südwestlichen Rand des Ortsteils Loga im Übergang zur freien Landschaft ist das Plangebiet im Wesentlichen durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Allerdings lässt sich zunehmend beobachten, dass einzelne Baugrundstücke mit Gebäuden bebaut werden, die zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB zu genehmigen sind, deren Baumasse sowie die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude jedoch mit städtebaulich unerwünschten Wirkungen einhergehen und die gewachsenen nachbarschaftlichen Strukturen gefährden. Zudem ist ein selbstverstärkender Effekt zu befürchten, indem bestehende Einfamilienhäuser zu Zwecken einer verdichteten Bebauung nach und nach durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 229 A soll die künftige Entwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets auf ein für das Plangebiet verträgliches Maß (auch im Hinblick auf die Erschließung) begrenzt werden. Hiermit sollen die Wohnbedürfnisse der ortansässigen Bevölkerung geschützt und zugleich eine städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.

2.1. Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gegenwärtig ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich entsprechend des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, da für das Plangebiet kein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Um eine gezielte und ganzheitliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung vornehmen zu können, ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 A erforderlich. Das nötige Planungserfordernis ist hiermit gegeben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Anpassung an die Ziele Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung werden über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sowie über das Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Leer definiert.

Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung zugänglich und daher von der Stadt Leer sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind somit von der Stadt Leer im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

3.1.1. Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen dient als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes. Für das Plangebiet und den vorliegenden Planungsanlass sind auf Grundlage des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen in der Fassung vom 6. Dezember 2017, zuletzt geändert am 28. Juni 2022, folgende Ziele (fett gedruckt) und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

LROP 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes – Ziffer 02

„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen [...]. Dabei sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“¹

LROP 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur – Ziffer 01

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“²

LROP 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur – Ziffer 05

„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“³

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 5

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 13

³ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 13

LROP 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur – Ziffer 06

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“⁴

Zeichnerische Darstellungen

In der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramm 2017 wird der Kreisstadt Leer die Rolle eines Oberzentrums zugewiesen. Vor diesem Hintergrund stellt Leer zudem einen regionalen Verkehrsknotenpunkt dar, so werden eine Haupteisenbahnstrecke und eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße im Stadtgebiet gebündelt. Südlich außerhalb des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms 2017 ein linienförmiger Biotopverbund entlang der Leda dargestellt. Zeichnerische Erwähnung findet ebenfalls der See- und Binnenhafen Leer, der sich südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

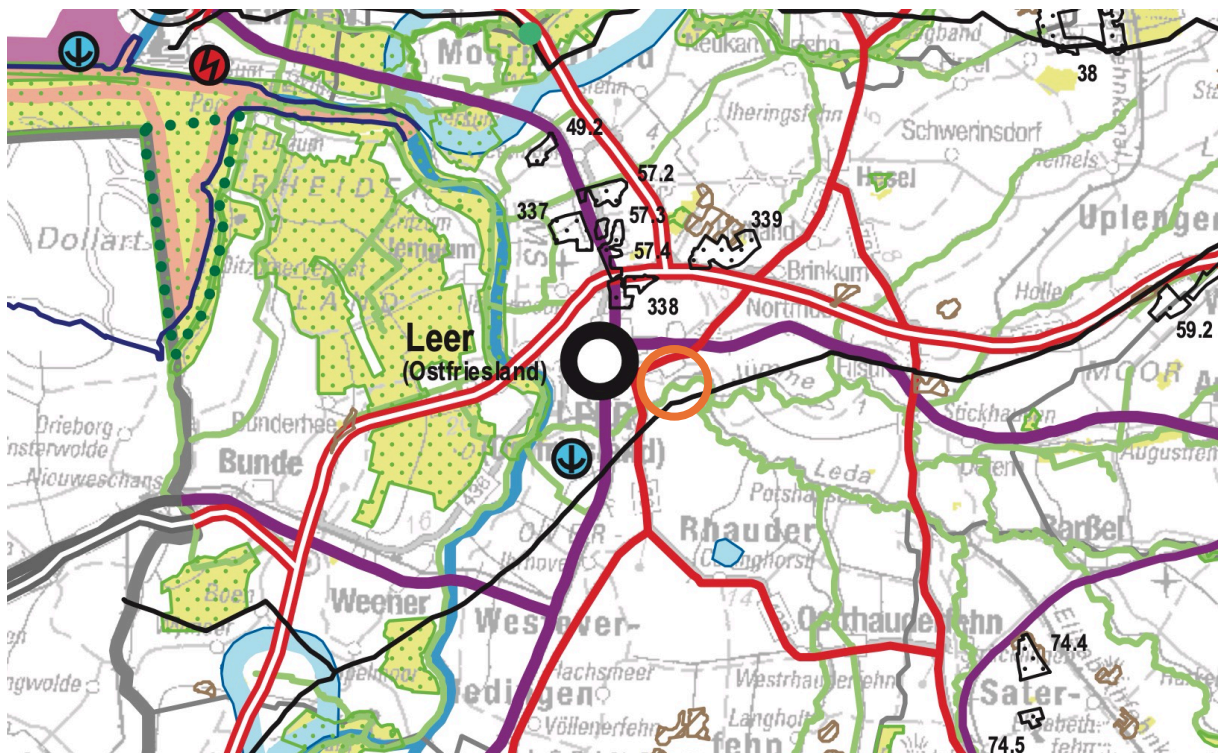


Abbildung 1: Auszug aus dem LROP 2017; ungefähre Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben

Die in Rede stehende Planung entspricht den Zielen des LROP Niedersachsen bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.1.2. Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ziele und Grundsätze der Landesraumordnung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Für das Plangebiet und den vorliegenden Planungsanlass sind auf Grundlage des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogramms 2024 für den Landkreis Leer, folgende Ziele (fett gedruckt) und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

⁴ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, S. 13

RROP 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Leer – Ziffer 02

„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Planungen sollen künftig insbesondere folgende Punkte berücksichtigen:

- [...]
- den Erhalt der regionalen Identität
- den Erhalt einer großen Lebensqualität im gesamten Landkreis Leer.“⁵

RROP 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Leer – Ziffer 04

„Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll vor dem Hintergrund sich ändernder Bevölkerungs- und Sozialstrukturen gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. [...] Die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen sollen ausgeschöpft werden. Hierzu sollen planerische Konzepte und Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung genutzt werden.“⁶

RROP 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Leer – Ziffer 07

„Ein grundsätzlicher Schutz von Freiräumen sowie eine auf die Erfordernisse des Klimawandels und der Klimaanpassung ausgerichtete kommunale Bauleitplanung sollen dazu beitragen, eine klimagerechte Siedlungsentwicklung voranzutreiben.“⁷

Zeichnerische Darstellungen

Im Rahmen der zeichnerischen Darstellungen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 A innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets Leers. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, ebenfalls nördlich befindet sich ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Südlich und westlich des Geltungsbereichs verläuft ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Radwanderweg. Im Süden außerhalb des Geltungsbereichs werden anschließend an das zentrale Siedlungsgebiet Leers als zeichnerische Darstellungen ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung verzeichnet. Ebenfalls südlich des Plangebiets ist ein Vorranggebiet für Rohrfernleitungstrasse für Gas verzeichnet.

⁵ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer Entwurf 2024, S. 6

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer Entwurf 2024, S. 6 f.

⁷ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer Entwurf 2024, S. 7

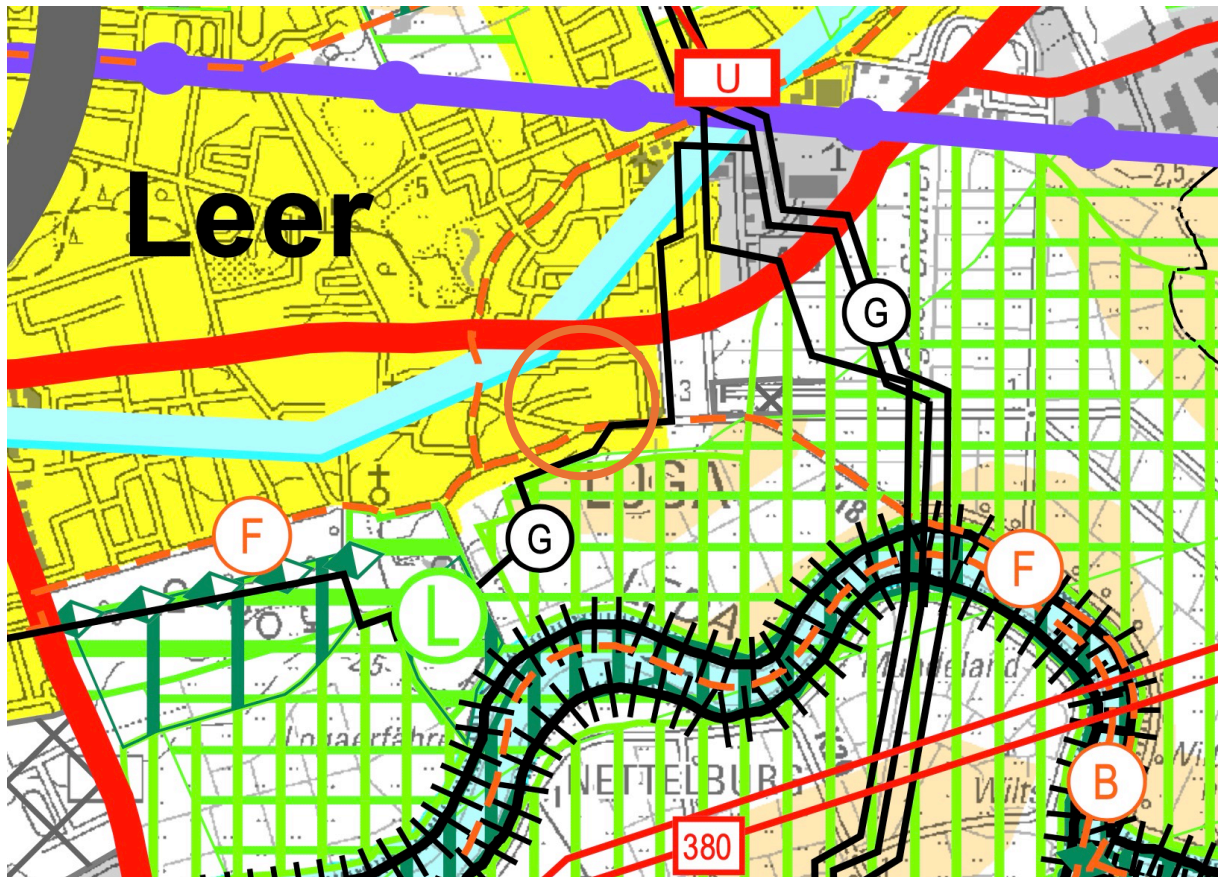


Abbildung #: Auszug aus dem Entwurf des RROP Leer 2024; ungefähre Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben

Die in Rede stehende Planung entspricht den Zielen des RROP für den Landkreis Leer bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.1.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Leer ist als Fachplan für den Naturschutz zu verstehen. Er umfasst den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, deren vorauszusehende Änderungen sowie die anzustrebenden Ziele mit den daraus abzuleitenden Maßnahmen und Erfordernisse. Der LRP dient damit ebenfalls der kommunalen Bauleitplanung als wichtige fachliche Grundlage zur Abwägung naturschutzrechtlicher Belange. Nachfolgend werden die für den Geltungsbereich sowie dessen nahräumliche Umgebung wesentlichen Ergebnisse und Zielkonzepte der Bestandserfassungen des LRP anhand folgender Umweltgüter aufgeführt:

- Arten und Biotope
- Landschaftsbild und kulturhistorische Besonderheiten
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Zielkonzept⁸

⁸ vgl. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer 2021, S. 2 f.

Arten und Biotope

Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets sind keine Biototypen vorhanden. Die Flächennutzung wird grundsätzlich als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Darüber hinaus ist der südliche Teilbereich als ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Gastvögel und der nordöstliche Teilbereich mit erhöhter Bedeutung für Gastvögel gekennzeichnet.

Umgebung

Nördlich sowie westlich an das Plangebiet angrenzend ist die weitere Umgebung ebenfalls als Siedlungsfläche ohne Biototypen kartiert. In östlicher und südlicher Richtung grenzt wiederum ein flächenhaftes Biotop mit eingeschränkter Bedeutung an das Plangebiet an. Die einzelnen Elemente des Biotopverbunds werden östlich des Plangebiets als lineare Trittsteine, in Form von Wallhecken, mit einer Wertstufe größer gleich 4 gekennzeichnet. Weiter südlich wird eine Kernfläche für Grünland, ebenfalls mit einer Wertstufe größer gleich 4 gekennzeichnet. Zudem erstreckt sich das Gebiet mit hoher Bedeutung für Gastvögel in südöstlicher bis südwestlicher Richtung über das eigentliche Plangebiet hinaus. In östlicher sowie südöstlicher Richtung ist ein flächenhaftes Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für Brutvögel gekennzeichnet.

Landschaftsbild und kulturhistorische Besonderheiten

Plangebiet

Dem Landschaftsbild des Plangebiets wird eine mittlere Bedeutung zugesprochen. Zudem wird der nördliche Grenzbereich des Plangebiets infolge der Nähe zur Oldenburger Straße (B436) als ein Bereich mit einer Lärmbelastung von mehr als 50 dB gekennzeichnet.

Umgebung

Dem Landschaftsbild des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiets wird ebenfalls eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Darüber hinaus wird der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ebenfalls infolge der Nähe zur Oldenburger Straße (B436) als ein Bereich mit einer Lärmbelastung von mehr als 50 dB gekennzeichnet. Gleiches gilt für das östlich angrenzende Gebiet. Dessen Landschaftsbild wird wiederum lediglich eine geringe Bedeutung zugewiesen. Darüber hinaus grenzen innerhalb dieses Gebiets mehrere Wallhecken als typische, erlebniswirksame Einzelelemente an das Plangebiet an. Der weiter südlich gelegenen Ledaniederung kommt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. In westlicher Richtung wird dem Landschaftsbild wiederum eine mittlere Bedeutung zugewiesen, wobei jeweils zwei Kirchen sowie zwei Burgen als bauliche Elemente dargestellt werden.

Boden

Plangebiet

Da das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt ist, kommen dem Boden innerhalb des Geltungsbereichs keine weiteren Standorteigenschaften zu.

Umgebung

Der weiter nördlich sowie westlich angrenze Bereich wird ebenso als Siedlungsfläche ohne weitere Standorteigenschaft dargestellt. Der östliche und südliche Bereich werden wiederum als Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Stufe 5 bis 7) klassifiziert. Darüber hinaus

wird insbesondere in südlicher Richtung der Boden der Ledaniederung als feucht und extrem nass (Feuchtestufe 8 bis 10) dargestellt.

Wasser

Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bereiche mit besonderer Funktion für Wasser- und Stoffretention ausgewiesen.

Umgebung

Nördlich sowie westlich des Plangebiets wird ein großräumiges Wasserschutzgebiet gemäß Zone IIIb ausgewiesen. Dieses erstreckt sich von der nordwestlich der Leeraner Innenstadt fließenden Ems bis zur nordöstlich der Stadt Leer gelegenen Gemeinde Hotland. Östlich des Plangebiets ist eine Ackerbaufläche sowie an diese angrenzend, Bereiche mit einer geringen bis mittleren potentiellen Grundwasserneubildung oder mit einem niedrigen Nitratauswaschungsrisiko gekennzeichnet. In südöstlicher Nähe zum Plangebiet liegt ein Bereich mit hoher potentiellen Grundwasserneubildung mit geringem oder mittlerem Nitratauswaschungsrisiko. Weiter südlich sind innerhalb der Ledaniederung naturnahe Bäche und Flüsse dargestellt. Die Leda selbst ist als naturferner Fluss gekennzeichnet. In südlicher wie nördlicher Richtung wird sie durch potentielle Retentionsräume sowie Hochwasser- und Hauptdeiche flankiert.

Klima und Luft

Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.

Umgebung

Im Umfeld von 250 Metern der nördlich des Plangebiets entlanglaufenden B436 wird ein vorsorgeorientierter Immissionsbereich mit lufthygienischer Belastung markiert. Diese grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Weiter östlich sind organische Böden mit einer mittleren Bedeutung zur Treibhausgasspeicherung gekennzeichnet. Darüber hinaus finden sich in der Umgebung des Plangebiets keine weiteren Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.

Zielkonzept

Mittels der Zielkonzepte werden im LRP die Zustände und Bewertungen der einzelnen Schutzgüter überlagert und hieraus die Potentiale sowie Defizite spezifischer Räume zusammengefasst. Hieraus gehen Ziele hervor, welche die Flächen zum einen schützen und sie zum anderen gemäß ihrem Potential und Funktionen weiterentwickeln sollen.

Plangebiet

Für das Plangebiet sind keine Zielkonzepte formuliert.

Umgebung

Für die nördlich sowie westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind aufgrund ihrer Funktion als Siedlungsflächen ebenso keine Zielkonzepte formuliert. Der östlich angrenzende Bereich ist wiederum als Fläche zur Sicherung von Wallheckengebieten dargestellt. Die

südlich des Plangebiets gelegene Ledaniederung ist großräumig als Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser sowie Klima/Luft gekennzeichnet.

3.1.4. Flächennutzungsplan

Der zugrundeliegende Flächennutzungsplan der Stadt Leer kennzeichnet das Plangebiet als „Wohngebiet“ (W). Nördlich schließen sich „Verkehrsflächen“, zum anderen als „Wohngebiet“ gekennzeichnete Flächen an. Westlich gelegen, grenzt eine weitere „Verkehrsflächen“ an. Darüber hinaus ist im Süden des Geltungsbereichs mit der Ritterstraße eine Kreisstraße sowie am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs, am Kreuzungspunkt Ritterstraße - Huntestraße, eine Grenze der Ortsdurchfahrt gekennzeichnet. Zusätzlich ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine Umformerstation gekennzeichnet.

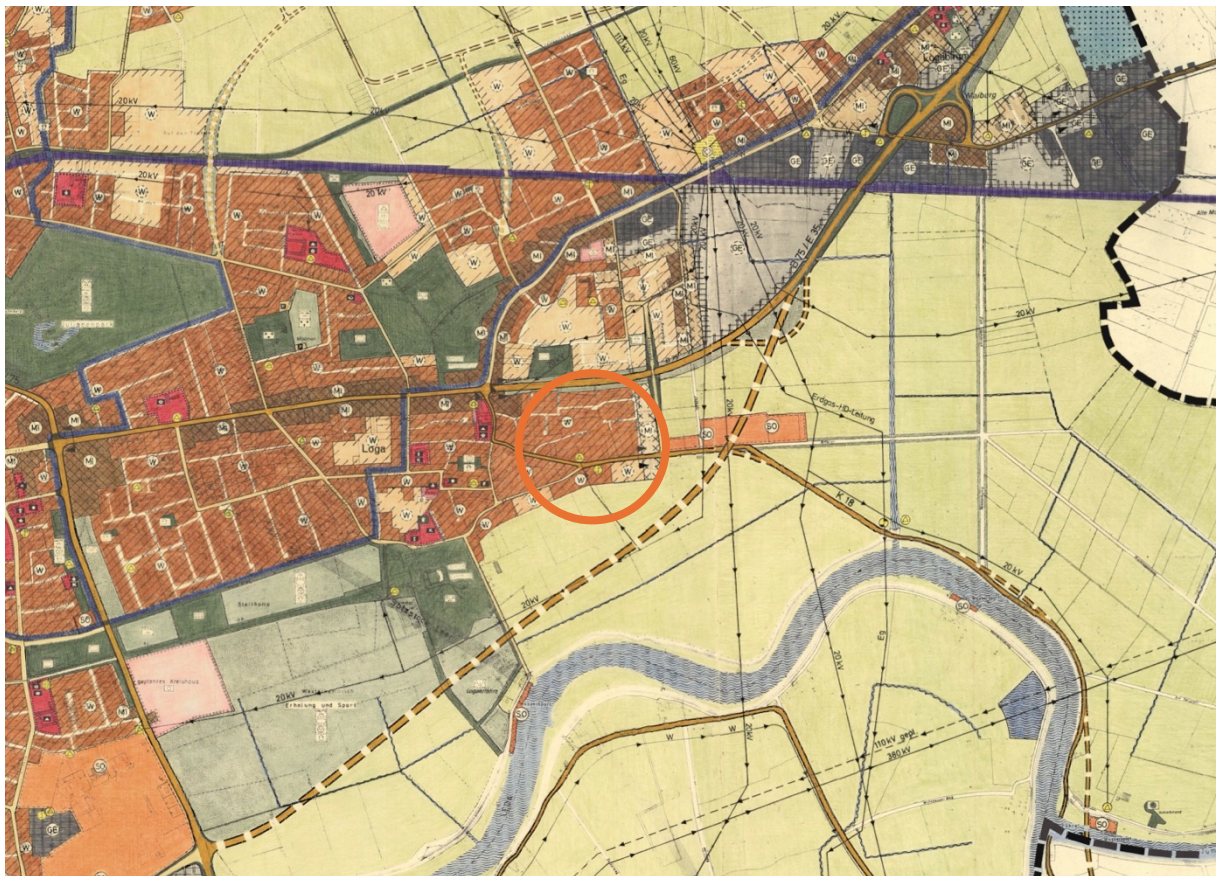


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1980; ungefähre Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert werden. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leer den Geltungsbereich als „Wohngebiet“ darstellt, kann dem Entwicklungsgebot im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 A „Ritterstraße“ vollständig entsprochen werden.

3.2. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1. Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Leer

Das im Jahr 2022 aktualisierte Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leer untersucht die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre und liefert Prognosen für den Bedarf an Wohnraum, sowohl quantitativ als auch qualitativ, bis 2025 und 2030. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Als Ergebnis des Konzepts werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung formuliert. Das aktualisierte Konzept dient dabei einerseits als Grundlage für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Niedersachsen, andererseits soll es eine koordinierte und nachhaltige Vorgehensweise beim Bau von bezahlbarem Mietwohnraum sicherstellen. Hiermit sollen bereits bestehende Maßnahmen ergänzt werden. Ziel ist es, den Weg für die notwendigen politischen Entscheidungen zur Realisierung von Wohnungsbauprojekten an geeigneten Standorten in den verschiedenen Ortsteilen der Stadt zu ebnet.⁹

Insgesamt identifiziert das Konzept einen Neubaubedarf von 435 Wohnungen bis 2025 und 355 Wohnungen von 2026 bis 2030. Von diesen Bedarfen sind 130 Wohnungen bis 2025 und 105 Wohnungen von 2026 bis 2030 als preisgebundener Wohnraum zu errichten. Zusätzlich gibt es einen Nachholbedarf von 300 preisgebundenen Wohnungen aufgrund von ausgelaufenen Bindungen in den vergangenen Jahren. Quantitativ kann dem Bedarf mit vorhandenen Flächenpotentialen begegnet werden. Die Innenentwicklung gilt es dem Konzept nach dennoch zu steigern.¹⁰

Herausforderungen hinsichtlich der Wohnraumversorgung ergeben sich insbesondere qualitativer Art. So wird eine steigende Nachfrage an kleinen Wohnungen erwartet, was insbesondere durch den Anstieg der Altersgruppen ab 60 Jahren („empty nest“-Haushalte (große Wohnungen oder Häuser nach dem Auszug der Kinder)) und einer steigenden Anzahl an Ein-Personen-Haushalten bedingt ist. Es werden sowohl kleine Eigentums- als auch Mietwohnungen benötigt, von denen möglichst viele barrierefrei sein sollten. Dem Konzept nach könnte ein größeres Angebot an kleinen Wohnungen Umzugsbewegungen fördern, sodass Familien nicht neu bauen müssen, sondern im Bestand wohnen können (auch Abriss und Neubau denkbar, dann aber in bestehender Nachbarschaft/Infrastruktur). Für Familien mit geringem Einkommen sind zudem größere bezahlbare Wohnungen notwendig, während für Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen nur in geringem Umfang Wohnangebote erforderlich sind.¹¹

Um diesem Bedarf zukunftsgerecht zu begegnen, formuliert das Konzept Handlungsempfehlungen und entwickelt informelle Instrumente, bspw.

- eine „empty-nest“-Initiative¹²,
- die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen,
- die Aktualisierung des Innenentwicklungskonzepts,
- die Implementierung nachhaltiger Mobilitäts-, Energie- und Wärmekonzepte,
- den Anteil von flächensparsamen und energetisch günstigen Reihen-/Doppel- wie auch Mehrfamilienhäusern zu erhöhen,

⁹ vgl. Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Leer 2023, S. 1

¹⁰ vgl. Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Leer 2023, S. 41

¹¹ vgl. ebd.

¹² Angebote zu Wohnungsverkleinerungen der „empty-nest“-Haushalte, wodurch große Wohnungen oder Häuser für neu gegründete oder zuziehende Familien frei werden, vgl. ebd., 35 f.

- die Steigerung des Anteils barrierefreier Wohnungen gemäß NBauO,
- preisdämpfende Maßnahmen für den Bodenmarkt,
- die Infrastruktur und soziale Struktur als Standortfaktoren zu berücksichtigen,
- die Förderung von alternativen Wohnformen sowie
- weitere Handlungsempfehlungen explizit für preisgünstigen Wohnraum.

Für die Bauleitplanung sieht das Wohnraumversorgungskonzept vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Neubauprojekte im Mietwohnungsbau mit kleinen Wohnungen der Stellplatzschlüssel für das jeweilige Gebiet individuell geprüft und festgelegt wird. Zusätzlich wird die Empfehlung ausgesprochen, für Gebiete mit einfachen Bebauungsplänen sowie für Gebiete, in denen sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bemisst, die Aufstellung sektoraler Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2d BauGB zu prüfen. Dies gilt insbesondere in Stadtgebieten mit einer geringen Quote an preisgünstigem Wohnraum.¹³

Das Wohnraumversorgungskonzept analysiert die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung für das gesamte Stadtgebiet Leers und bleibt inhaltlich auf der Ebene allgemeiner Handlungsempfehlungen. Die Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen werden nicht räumlich loziert, so dass keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet getroffen werden.

3.2.2. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer

Das Innenentwicklungskonzept wurde als Grundlage zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Verdichtung in der Stadt Leer erarbeitet. Das Innenentwicklungskonzept zeigt hiermit Entwicklungspotentiale auf, um genügend Wohnraum schaffen zu können, wobei im Besonderen das typische Ortsbild mit dessen zu schützenden Baudenkmalern und Ensembles sowie den gewachsenen Strukturen zu berücksichtigen sind. Es zielt darauf ab, transparent und nachvollziehbar darzustellen, welche Gebiete sich für eine Nachverdichtung, eine vorsichtige, angepasste Verdichtung eignen und welche Gebiete im Bestand geschützt werden sollen.¹⁴

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 229 A wird im Rahmen einer Bestandsanalyse der Siedlungstypologien überwiegend als „älteres Einfamilienhausgebiet“ klassifiziert. Die Siedlungstypologie der „älteren Einfamilienhausgebieten“ wird im Rahmen des Konzeptes als „teilweise erhaltenswürdig, teilweise mit Potential zur behutsamen Nachverdichtung“¹⁵ beschrieben. Darüber hinaus werden im Plangebiet neuere EFH-Bebauungen als solche gekennzeichnet und die im Gebiet bestehende MFH-Bebauung als „Mehrgeschossige Zeile“ dargestellt.

¹³ vgl. Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Leer 2023, S. 41 ff.

¹⁴ vgl. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 1

¹⁵ vgl. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 15 f.



Abbildung 3: Auszug aus dem Innenentwicklungskonzept 2024; ungefähre Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben

Über die Bestandsanalyse hinausgehend, sieht das Innenentwicklungskonzept die Definition von verschiedenen Entwicklungstypen vor, in denen Strategien im Umgang mit städtebaulich gleichartigen Gebieten festgehalten werden¹⁶. Dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 229 A wird in diesem Zusammenhang der Entwicklungstyp „Vorsichtige Innenentwicklung“ zugewiesen, der als „Mischung aus Kleinsiedlung und neueren EFH-Gebieten“¹⁷ beschrieben wird und eine überwiegend eingeschossige Bauweise aufweist. Gebiete jenes Entwicklungstyps seien mehrheitlich erhaltenswerte EFH-Wohngebiete mit bisher nur wenigen Verdichtungsansätzen, aber diesbezüglichem Potential.¹⁸

Im Umgang mit dem Entwicklungstyp „Vorsichtige Nachverdichtung“ sieht das Konzept folgende innenentwicklungspolitische Strategien vor:

- maximal 1 WE je 300 qm Grundstücksfläche, höchstens 4 WE
- Erweiterungen in die Grundstückstiefe / Anbau Giebelhöhen und Formen einheitlich
- Begrenzung der Grundfläche
- Vorsichtige Verdichtung
- Baulinie der Durchführungspläne als einheitlicher Ansatz
- Eingeschossige Bauweise

Das Innenentwicklungskonzept weist abschließend darauf hin, dass eine Verdichtung von Wohnnutzungen von verkehrlichen Maßnahmen, die möglichst umweltschonend zu gestalten sind, begleitet werden muss. Im Hinblick auf die Steuerung der Nachverdichtung, bzw. die Erhaltung des heutigen Siedlungsbild, kann diese sowohl über den Rahmenplan in Form des

¹⁶ vgl. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 26

¹⁷ Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 34

¹⁸ vgl. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 26

Innenentwicklungskonzepts als auch rechtsverbindlich über die Anpassung von Bebauungsplänen erfolgen.¹⁹

3.2.3. Dorferneuerungs- und Entwicklungsplanung für den Ortsteil Loga

Der Ortsteil Loga, in welchem sich das Plangebiet befindet, wurde am 01. Juli 2009 gemeinsam mit dem anliegenden Ortsteil Logabirum in das niedersächsische Programm zur Förderung der Dorferneuerung aufgenommen. Die Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung war Bestandteil des Schwerpunkts III im Programm PROFIL 2007-2013 (Programm zur Förderung im ländlichen Raum Niedersachsen und Bremen 2007-2013), das am 26. Oktober 2007 von der Kommission der Europäischen Gemeinschaften genehmigt worden ist. Zweck der Förderung im Rahmen der Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung war es, unter Berücksichtigung der Ziele und Erfordernisse übergeordneter Planungen (Raumordnung, Landesplanung) die ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Zwar lief die finanzielle Förderung der Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung im Jahr 2013 aus, die zu jener Zeit aufgeführten Ziele bleiben für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 A dennoch von Relevanz, da den herausgestellten Bestandsanalysen sowie formulierten Entwicklungsabsichten weitere Aufmerksamkeit zukommen soll.²⁰

Hinsichtlich der Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung für den Ortsteil Loga wurden folgende Ziele festgehalten:

- Impulsgebung einer zukunftsorientierten Dorfentwicklung
- Stärkung und zukunftsfähige Sicherung der typisch dörflichen Elemente sowie ihrer traditionellen Werte
- Attraktive Gestaltung der Lebensbedingungen der ortsansässigen Bevölkerung
- Fachliche Betreuung von Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Sicherung des dörflichen Charakters
- Verbesserung des dörflichen Umfelds
- Wiederherstellung ökologisch bedeutsamer Flächen
- Stärkung der innerörtlichen Gemeinschaft

Darüber hinaus zielt die Dorfentwicklung auf die Verbesserung des Wohnumfelds sowie dessen Erschließung ab. Gleichzeitig sollen hierbei die örtlichen Besonderheiten sowohl in baulicher Form als auch im Bereich des Grüns geschützt werden.²¹

Für das Plangebiet betont die Analyse der Siedlungsstruktur die zu großen Teilen ortsbildprägende Bebauung mit ihren überwiegend für den norddeutschen Raum typischen Einfamilienhausbebauungen. Zudem wird der Bereich südwestlich der Ritterstraße mit dem Evenburger Park und den westlich und östlich anschließenden Wiesen als offene und von Bebauung freizuhaltende Landschaft angesehen. Gegenwärtig wird diesbezüglich die fortschreitende Siedlungsentwicklung entlang der Ritterstraße als problematisch hervorgehoben. Somit ist gemäß den Vorschlägen zur Siedlungsentwicklung von weiteren Bebauungen entlang der Ritterstraße abzusehen, sodass „der ungestörte Blick in die reizvolle Landschaft erhalten bleibt“.²²

¹⁹ vgl. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 46

²⁰ vgl. Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung für die Ortsteile Loga und Logabirum der Stadt Leer, S. 9

²¹ vgl. Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung für die Ortsteile Loga und Logabirum der Stadt Leer, S. 10

²² vgl. Dorferneuerungs- und -entwicklungsplanung für die Ortsteile Loga und Logabirum der Stadt Leer, S.48 f.

3.3. Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Bestehende Pläne werden daher nicht aufgehoben bzw. geändert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Planungsziele ist derweil die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Nordwesten grenzt der Durchführungsplan LD 7 von 1961 an das Plangebiet, auf dessen Grundlage die Einfamilienhausbebauung nördlich des Blinden Wegs errichtet wurde. Darüber hinaus grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet an.

4. Inhalt des Bebauungsplans Nr. 229A „Ritterstraße“

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des Plangebiets wird durch seine monofunktionale Struktur geprägt, da die Bebauung nahezu ausschließlich dem Wohnen dient. Lediglich vereinzelt sind Ferienwohnungen sowie freiberufliche Nutzungen vorhanden. Entsprechend setzt sich das Ortsbild aus Wohngebäuden, ausschließlich privat genutzten Garten- und Freiflächen sowie den öffentlichen Straßenzügen zusammen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorherrschenden Nutzungsstruktur werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 229 A allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht der Bestandssituation und ist geeignet, die Wohnfunktion als Hauptnutzung zu schützen sowie nachteilige Veränderungen der Nutzungsstruktur zu verhindern. Zugleich verbleibt ein angemessener Spielraum für ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Um in den allgemeinen Wohngebieten Fehlentwicklungen, die dem gewünschten Gebietscharakter des Plangebiets widersprechen, zu vermeiden, bedarf es jedoch einer Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 1:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.“

vgl. Teil B § 1 Abs. 1

Im Plangebiet werden in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene städtebauliche Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur einfügen oder integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotentiale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets, nur sieben Autominuten nordöstlich sowie westlich, vier Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung als gewährleistet angesehen werden kann. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt lediglich der Vollständigkeit halber, da sich das Plangebiet aufgrund der begrenzten Flächen bei realistischer Betrachtung nicht für eine flächenintensive gartenbauliche Nutzung eignet. An diesem Standort sollen derart flächenintensive Betriebe daher nicht angesiedelt, sondern der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.

Perspektivisch wird durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung gesichert, aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung geschaffen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl sowie durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe definiert. Die Festsetzungen gewährleisten, dass sich eine mögliche Neubebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und 0,6 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird sowohl den unterschiedlichen Flächenansprüchen der verschiedenen Gebäudetypen als auch den zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen Rechnung getragen. Zudem ist die jeweilige GRZ-Festsetzung auf die variierende Bebauungsdichte im Bestand zurückzuführen, die bestandskonform übernommen wird.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht eine behutsame städtebauliche Verdichtung, die jedoch den aufgelockerten Gebietscharakter nicht beeinträchtigt und im Sinne der Abwägungsdirektive der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als vertretbar anzusehen ist. Der GRZ-Wert von 0,4 entspricht zudem dem in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswert. Der nördliche Teil des Plangebiets ist bisher unbebaut und verfügt daher über keine Bestandsbebauung, die maßgebend für die Festsetzung der GRZ sein kann. Um eine Eingliederung von künftigen Neubauten in den Gebäudebestand sicherzustellen, gilt für den nördlichen Teilbereich als Teil des WA1 ebenfalls eine GRZ von 0,4. Hiermit wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ermöglicht. Abgeleitet vom Bestand wird auch in dem allgemeinen Wohngebiet WA3 eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, um auf den kleineren Grundstücksflächen weiterhin eine sinnvolle Bebaubarkeit zu gewährleisten.

Analog zu WA 3 leitet sich auch beim WA 2 die GRZ von der Bestandsbebauung ab und wird daher mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen beim allgemeinen Wohngebiet einer GRZ von 0,4 im WA 2 überschritten. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO kommt es im Plangebiet zu einer höheren Flächenversiegelung und einer höheren baulichen Dichte. Durch die im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ermöglichten Dichtewerten kommt es im WA 2 zu Auswirkungen auf die in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange. Entsprechende Auswirkungen sind jedoch grundsätzlich auch bei einer den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entsprechenden Bebauung dem Grundsatz nach zu unterstellen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen daher vor allem jene Auswirkungen betrachtet werden, zu denen es durch die Überschreitung kommt. Es ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie insbesondere Boden, Wasser und Klima zudem die Bestandsituation zu berücksichtigen und somit in die Abwägung einzustellen, dass es sich bei der Fläche des WA 2 um ein größtenteils versiegeltes und zum Teil intensiv bebautes Grundstück handelt, das derzeit eine bauliche Dichte aufweist, die den zukünftig ermöglichten Werten entspricht. Somit ergeben sich durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zukünftig zwar höhere Auswirkungen als bei einer Einhaltung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO, gegenüber der Bestandssituation ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Belastungen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die gem. § 5 NBauO vorgegebenen Grenzabstände stets einzuhalten sind. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind durch die Überschreitung des Orientierungswertes nicht zu erwarten.

Anzahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe

Um das Ortsbild zu sichern und das Einfügen der Bebauung in das derzeitige Erscheinungsbild auch hinsichtlich der Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine typische Maßgabe für ein Einfamilienhausgebiet, die eine der Eigenart und Lage des Plangebiets angemessene Höhenentwicklung sicherstellt. Um die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen zusätzlich zu konkretisieren, werden neben der Geschossigkeit Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnitlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen in Mitte der Grundstücksfront. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die Dachabschlusskante, bzw. die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Der untere Bezugspunkt ist analog zur Traufhöhe zu ermitteln.

Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.“

vgl. Teil B § 2 Abs. 1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 werden in Anlehnung an die bereits vorhandene Prägung eine Traufhöhe von 4,25 m und eine Firsthöhe von 9,25 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Werte der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ergeben sich aus der bestandskonformen Maximalhöhe und einer ebenen Beschaffenheit des Geländes im Plangebiet.

4.3. Bauweise

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der typischen Einfamilienhausbebauung im Bestand durch eine aufgelockerte Baustruktur aus. Die Gebäude stehen einzeln (bzw. vereinzelt als Doppelhaus) mit seitlichem Grenzabstand zueinander und verfügen rückwärtig über mitunter große Freiflächen (private Gärten). Die aufgelockerte Bauweise wirkt sich entscheidend auf den Gebietscharakter aus und trägt durch großzügige Freiräume und eine ausgewogene Durchgrünung der Grundstücke maßgeblich zu der vorhandenen Wohnqualität bei. Die Bauweise in dieser Struktur sorgt zudem für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, welche sowohl für die baulichen Anlagen als auch für die privaten Freiflächen von entscheidender Bedeutung sind.

In Bezug auf die Bauweise erfolgt für das gesamte Plangebiet entsprechend der Bestandssituation die Festsetzung einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO:

„Es gilt die offene Bauweise.“

vgl. Teil B § 3 Abs. 1

Hiermit wird sichergestellt, dass auch zukünftig jedes neu zu errichtende Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhalten muss. Gleichzeitig werden über die Festsetzung der offenen Bauweise auch die im Bestand vorhandenen Doppelhäuser im Westen des Plangebiets planungsrechtlich gesichert, da diese als bauliche Einheit das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze überwinden und weiterhin die Anforderungen an eine offene Bauweise erfüllen.

Über die Regelung der offenen Bauweise hinausgehend, trifft der Bebauungsplan Nr. 229 A Regelungen zu den zulässigen Hausformen. In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauformen sind in ihrer

Struktur und Nutzung typischerweise mit einer lockeren Bebauung verbunden, wodurch bereits vorhandene Wohnqualitäten gewahrt werden. Durch die Festsetzung der Bauformen wird einer übermäßigen Verdichtung durch Hausgruppen und einem damit einhergehenden visuellen Erscheinungsbild entgegengewirkt. Reihenhausstrukturen, die nicht dem vorhandenen Charakter des Plangebiets entsprechen würden, können durch die Festsetzung vermieden werden. In Kombination mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden großmaßstäbliche Baukörper verhindert, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen könnten. Die zulässigen Bauformen unterstützen stattdessen die Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur im Plangebiet und seiner Umgebung und fördern die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Baufelder an der Dimensionierung und Gebäudestellung der bestehenden Bebauung, belassen jedoch zugleich kleinteilige Spielräume für eine flexible Umsetzung im Falle einer Neubebauung.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang raumbildender Karten unter Beibehaltung der ortstypischen Vorgartenzone. Zusätzlich sichern die festgesetzten Baugrenzen insbesondere bei großen Grundstückszuschnitten im östlichen Teil der Ritterstraße, dass rückwärtige Grundstücksbereiche von einer Überbauung freigehalten werden und tragen auf diesem Weg dazu bei, bestehende Qualitäten (u. a. in Form von privaten Gärten) zu schützen. Obgleich eine Bebauung insbesondere in den rückwärtigen Bereichen im östlichen Teil der Ritterstraße im Sinne einer Nachverdichtung denkbar wäre, wird eine derartige Erhöhung der Dichte im Plangebiet nicht als verträglich erachtet. Grund hierfür ist neben der lediglich geringfügig ausbaufähigen Erschließungssituation auch das Bestreben, die lockere Siedlungsstruktur am Ortsrand zu bewahren.

Die Tiefe der festgesetzten Baufelder orientiert sich überwiegend an den Tiefen der Bestandsbebauung. Um im rückwärtigen Bereich der Baufelder Einheitlichkeit zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen entlang mehrerer Gebäude mit ähnlicher Tiefe begradigt und an dem jeweils tiefsten (Haupt-)Gebäude orientiert. Ist die Gebäudetiefe einzelner Gebäude jedoch so groß, dass dies zu einer rückwärtigen Bebauung führt, so wurde das nächsttiefere Gebäude herangezogen und das Baufeld für den „Ausreißer“ erweitert, um dessen Bestand zu sichern.

In Bereichen mit kleineren Grundstückszuschnitten, wie insbesondere im Westen des Plangebiets, wird eine Einschränkung der Bebaubarkeit der rückwärtigen Bereiche dagegen nicht als notwendig angesehen. Somit werden etwaige Anbaumöglichkeiten in diesen Bereichen ermöglicht. Insgesamt wird eine „behutsame“ Nachverdichtungsstrategie verfolgt²³, die lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten des baulichen Bestands vorsieht.

Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Die einzuhaltenden Grenzabstände und Abstandsflächen richten sich nach § 5 NBauO und sind einzuhalten.

²³ vgl. Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer 2019, S. 15 f.

4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Bebauungsplan wird die ortstypische aufgelockerte Bebauung, die im Plangebiet in der Regel Einfamilienhäuser aufweist, fortgeführt, um das dörfliche Erscheinungsbild zu sichern. Dies wird zum einen durch eine Kombination der festgesetzten Grundflächenzahl, First- und Traufhöhen sowie überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet (vgl. Kap. 4.1-4.4). Zum anderen soll die Wohnungsdichte geregelt werden, da diese ebenfalls die Eigenart eines Gebiets maßgeblich beeinflusst. Um die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu wahren und unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe und Verkehrsentwicklungen zu vermeiden, wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 (vgl. Kap. 4.1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Begrenzung der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird über die Angabe einer relativen Zahl gesteuert. Die Festsetzung über eine Verhältniszahl bietet sich im Kontext des Plangebiets insbesondere hinsichtlich der variierenden Grundstücksgrößen an, um eine einheitliche Besiedlungsdichte sowie eine möglichst gerechte Ausnutzbarkeit des Baugrunds gewährleisten zu können. Aufgrund variierender Grundstücksgrößen sowie der teils heterogenen Bestandsbebauung wird eine Aufgliederung nach den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) vorgenommen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Dieses Verhältnis ergibt sich aus einer Orientierung an dem Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer, welches im Umgang mit dem Entwicklungstyp des Plangebiets „Vorsichtige Nachverdichtung“ maximal eine Wohneinheit je 300 m² Grundstücksfläche, höchstens aber 4 Wohneinheiten je Baugrundstück vorsieht. Auf Grundlage der Festsetzung von höchstens einer Wohnung in Wohngebäuden je angefangener 300 m² sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1, den Vorgaben des Konzepts entsprechend, überwiegend zwei oder drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. In Bezug auf das bislang unbebaute Gebiet im Norden wird mit der Festsetzung das Ziel verfolgt, eine an den Bestand angegliche Wohndichte sicherzustellen. In Folge der Grundstücksgröße können durch die festgesetzte Verhältniszahl von 300 m² Grundstücksfläche maximal sieben Wohneinheiten im nördlichen Teilbereich entstehen. Vor dem Hintergrund einer möglichst gerechten Bodenausnutzung und des Grundstückszuschnitts wird diese Maximalanzahl an Wohneinheiten als vertretbar angesehen. Gegenüber der Bestandssituation bedeutet die Festsetzung die Möglichkeit einer wie im Innenentwicklungskonzept genannten „vorsichtigen Nachverdichtung“ bei gleichzeitiger Sicherung des bestehenden Gebietscharakters. Entsprechend wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zulässig.“

vgl. Teil B § 4 Abs. 1

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden folgende Festsetzungen getroffen:

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 170 m² Grundstücksfläche zulässig.“

vgl. Teil B § 4 Abs. 3

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig.“

vgl. Teil B § 4 Abs. 4

Die von dem Innenentwicklungskonzept abweichenden Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 begründen sich in der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Da das Grundstück im WA 2 bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, wird bestandskonform eine hohe Wohnungsdichte festgesetzt, um Planungsschäden im Sinne von § 44 BauGB zu verhindern. Mit einer Grundstücksflächenzahl von 170 m² sind im WA 2 analog zur Bestandssituation höchstens sechs Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Die ebenfalls hohe Wohnungsdichte im WA 3 resultiert aus den geringen Grundstücksgrößen der Flurstücke 264/3 und 264/4. Um die Nutzbarkeit sowie die wirtschaftlich gerechte Ausnutzbarkeit der Grundstücke im WA 3 nicht einzuschränken, ist die Festsetzung einer höheren Wohnungsdichte im Vergleich zur Grundstücksgröße notwendig. Konkret auf die im WA 3 liegenden Grundstücke bezogen, sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Wohnungsdichte wird keine unverhältnismäßige Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke vorgenommen, da unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Nutzung sowie der verfügbaren infrastrukturellen Ausstattung lediglich eine behutsame Erhöhung der Wohnungsdichte ermöglicht werden soll. Die jeweils festgesetzte Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht einen Kompromiss zwischen der Erfüllung derzeitiger Wohnbedürfnisse (z. B. Einliegerwohnungen für eine Pflegekraft oder Unterteilung eines Wohngebäudes) und gebietswahrender Maßnahmen.

4.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung kommt es im Plangebiet weitestgehend nicht zu einer erstmaligen Flächeninanspruchnahme und nicht zu erstmaligen Bodenversiegelungen. In Folge der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht mit einem erheblich über den Bestand hinausgehenden Versiegelungs- und Bebauungsgrad zu rechnen. Im Norden könnte es zu einer Inanspruchnahme neuer Flächen kommen, die jedoch auch nach § 34 BauGB derzeit bebaubar wären. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird diese Möglichkeit jedoch gezielt gesteuert und begrenzt, beispielsweise durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3.

Es ergeht der Hinweis, dass der im Plangebiet vorhandene Baumbestand im weiteren Verlauf erfasst und auf die Vereinbarkeit mit den Festsetzungsinhalten (insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen) geprüft wird. Hierbei ist auch die "Satzung der Stadt Leer zum Schutz von Bäumen" (Baumschutzsatzung, letzte Änderung am 23.03.2015 in Kraft getreten) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ein Hinweis zur Baufeldräumung / Baufeldfreimachung geführt.

4.7. Erschließung

Durch die vorgesehene Planung ist nicht mit einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Weitergehende Maßnahmen auf Bebauungsplanebene werden

entsprechend nicht als erforderlich angesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt typischerweise auf dem eigenen Privatgrundstück. Vorgaben hinsichtlich der Anzahl der pflichtmäßig herzustellen Stellplätze sind in der zu Grunde liegenden Fassung der NBauO nicht enthalten.

4.8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Leer, bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen. Eine nennenswerte Mehrversiegelung und Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung ist in Folge der Planaufstellung nicht zu erwarten, vielmehr werden die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets in Folge der getroffenen Festsetzungen begrenzt. Grundsätzlich können Vorhaben im Geltungsbereich erst dann genehmigt werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Hierzu zählt auch eine schadlose Entwässerung von Niederschlagswasser. Die gesicherte Erschließung ist auf nachgelagerter Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist sichergestellt.

Über Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet liegen bislang keine Informationen vor. Diese werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanes ergänzt und bei der Erarbeitung der Planinhalte berücksichtigt.

4.9. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch das Planvorhaben ist nicht von einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Die bestehende Belastung (z. B. durch die Oldenburger Straße im Norden des Plangebiets) wird als unbedenklich eingestuft.

Gewerbelärm

Im weiteren Planverfahren werden potenzielle Lärmquellen für Gewerbelärm (insbesondere die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Plangebiets) berücksichtigt.

Geruch

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die im weiteren Bebauungsplanverfahren als Geruchsemitenten in Betracht zu ziehen und zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es in Folge der Planaufstellung durch den bestandssichernden Charakter des Bebauungsplans nicht zu einem Heranrücken von Wohnbebauung an die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und potenzielle Emissionsquellen (Lärm, Geruch) kommt. Nachträgliche Einschränkungen für den Betriebsablauf der landwirtschaftlichen Betriebe entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 A mithin nicht.

4.10. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

Dachgestaltung

Ein harmonisches und ortsbildprägendes Erscheinungsbild ist ein wesentliches Ziel für die Gestaltung der Hauptgebäude innerhalb des Plangebiets. Traditionelle und bewährte Dachformen wie Sattel- oder Krüppelwalmdächer, die im Plangebiet und seiner Umgebung vorherrschend sind, tragen maßgeblich zur Wahrung des typischen Ortscharakters bei. Sie fördern eine gestalterische Einheitlichkeit, die für die städtebauliche Qualität und die Identität des Wohngebiets von zentraler Bedeutung ist. Um dennoch Raum für eine individuelle Dachgestaltung zu schaffen, können im Ausnahmefall abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern sie sich harmonisch in das Gesamtbild des Wohngebiets einfügen. Diese Regelung gewährleistet ein angemessenes Verhältnis zwischen gestalterischer Vorgabe und Planungsfreiheit.

Auch die Festlegung von Einschränkungen bei der Dacheindeckung dient der Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Insbesondere die Unzulässigkeit auffälliger Farben wie Blau, Gelb, Grün und Violett bei den Dachsteinen verhindert optische Störungen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.“

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden innerhalb des Plangebiets spielt ebenfalls eine zentrale Rolle für die Sicherstellung eines harmonischen und ortsbildprägenden Erscheinungsbildes. Im Plangebiet werden im Bestand nahezu ausschließlich Materialien wie Klinker und Backstein verwendet, die das Erscheinungsbild der Siedlung entscheidend prägen und beibehalten werden sollen.

Die Farbgebung von Fassaden hat ebenfalls einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebiets. Rottöne und rotbraune Farbtöne fügen sich harmonisch in die bereits vorhandene Bausubstanz ein und vermeiden störende Kontraste, die die visuelle Wirkung der Bebauung beeinträchtigen könnten.

Dennoch soll eine gewisse gestalterische Flexibilität eingeräumt werden. Im Ausnahmefall können abweichende Fassadenmaterialien und -farben, wie beispielsweise bei der Herstellung einer Holzfassade, zugelassen werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Diese Regelung stellt sicher, dass innovative und individuelle Gestaltungen möglich bleiben, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu gefährden.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Fassadenmaterialien für Hauptgebäude ausschließlich Klinker und Backstein zulässig. Fassaden sind in rot oder rotbrauner Farbgebung (z.B. RAL 3000, RAL 3016, RAL 3033) herzustellen. Ausnahmsweise können abweichende Fassadenmaterialien und -farben (z.B. Holzfassaden) zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.“

5. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

Das Plangebiet ist etwa 36.764 m² groß. Davon entfallen auf das allgemeine Wohngebiet ca. 32.656 m² und ca. 4.108 m² auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leer Planungskosten zur Planaufstellung.