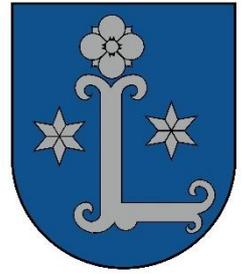


**STADT LEER**

**Landkreis Leer**



---

# **91. Flächennutzungsplan- änderung**

für ein Gebiet zwischen  
Mettjeweg und Weidenweg

## **BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf

23.10.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Kartenmaterial	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>2.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
2.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	2
2.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
<b>3.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
3.1	Belange von Natur und Landschaft	3
3.2	Belange des Immissionsschutzes - Geruchsmissionen	3
3.3	Belange des Bodenschutzes / Altlasten	4
3.4	Belange des Abfallrechtes	4
3.5	Kampfmittel	4
3.7	Belange des Denkmalschutzes	5
<b>4.0</b>	<b>INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>6</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	6
6.2	Planverfasser	6

### ANLAGEN

- 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 führt hierfür die 91. Flächennutzungsplanänderung für ein Gebiet zwischen Mettjeweg und Weidenweg durch.

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. Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Leer. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht in großen Teilen eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung vor. In diesem Segment ist auch zukünftig von einer hohen Nachfrage auszugehen. Um Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen, werden auch Flächen für verdichtete Wohnformen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern und Mehrparteienhäusern vorgesehen. Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 235 geregelt.

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 der Stadt Leer.

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 Ergebnisse der Teilkonzepte Verkehr und Entwässerung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktualisiert und konkretisiert. Die Aussagen des Teilkonzeptes Landschaft werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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

### 1.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 91. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

### 1.2 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.

### **1.3 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.

## **2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **2.1 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.

### **2.2 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten, sodass die Erholungsfunktion des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

### **2.3 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.

## **2.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leer werden im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet nicht vor.

## **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **3.1 Belange von Natur und Landschaft**

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

Der Bebauungsplan Nr. 235 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 91. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 91. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattfindet, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 235 gilt daher gleichermaßen für die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3.2 Belange des Immissionsschutzes - Geruchsmissionen**

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 Geruchsmissionen 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.

### **3.3 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.

### **3.4 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 Bestandgebäudes 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.

### **3.5 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.

### **3.6 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. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Flächen für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

### 3.7 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.“

### 4.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Entsprechend dem in Kapitel 1.0 dargelegten Planungsziel der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnbauland in der Ortschaft Loga wird innerhalb des Geltungsbereichs der 91. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB eine Wohnbaufläche dargestellt.

### 5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
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.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

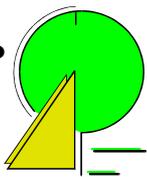
### 6.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 91. Flächennutzungsplanänderung 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