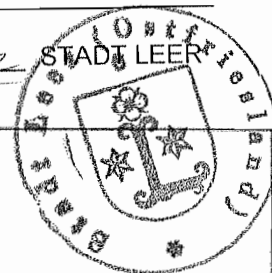


Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass
die vor-/ umstehende Ablichtung mit
der vorgelegten Urschrift
der/des _____
übereinstimmt
Leer, den 12.3.14
i. A. T. Rüdiger



31

Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 125 D

„Nördlich Schwarzdornweg und östlich Süderweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Februar 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • Info@nwp-ol.de

**INHALT:**

1.	Einleitung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	2
1.3	Geltungsbereich der Planung	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Immissionsschutzrechtliche Belange	8
3.2.2	Verkehrliche Erschließung	8
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft	8
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung	13
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	13
3.2.6	Belange der Wasserwirtschaft	14
4.	Inhalte der Planung	15
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	Verkehrsflächen	15
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	15
5.	Örtliche Bauvorschriften	16
6.	Ergänzende Angaben	17
6.1	Daten zum Verfahrensablauf	17
6.2	Städtebauliche Flächenbilanz	18



1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Planung ist die Absicht der Stadt Leer, innerhalb des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes - als Ergänzung und Abrundung des Bestandes - mit ca. 6 Grundstücken zu schaffen. Geplant ist die Entwicklung eines relativ hochwertigen Wohngebietes auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die derzeit bestehende Reit-anlage soll beseitigt werden.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 125 D der Stadt Leer sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Träger öffentlichen Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 qm Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², die angrenzenden Bereiche sind bereits baulich genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung des Bestandes planungsrechtlich abgesichert werden. Es sollen Einfamilienhäuser ermöglicht werden und dazu ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gebiet der Stadt Leer, ca. 2 Kilometer nördlich der Stadtmitte und umfasst eine Fläche von ca. 4.530 qm. Die nördliche und die westliche Grenze des Plangebietes wird durch einen Weg, bzw. im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke an der Straße Zur Koppel gebildet. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Schwarzdornweg stellen die südliche Grenze des Plangebietes dar.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Stadtgebietes können dem Planteil des Bebauungsplanes bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit durch eine Reitanlage genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine abgängige Reithalle (mit randlichen, inzwischen ungenutzten Stalltrakten) und einer Dungplatte. Im Süden sind Ausläufe und kleinteilig Grünland vorhanden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Wallhecke vorhanden. Am südlichen und am nördlichen Rand befinden sich einzelne Laubhochstämme, überwiegend Eichen. Das Gelände im Plangebiet fällt in Richtung Westen ab.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebäude der alten Hofstelle (Guithof) mit einem Laden für Pferdebedarf und eine Reithalle. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein unbefestigter Weg, der eine Verbindung zwischen dem Süderweg im Westen und der östlich gelegenen Hofstelle herstellt.

Nördlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung an der Straße „Zur Koppel“, südlich schließt die Bebauung am Schwarzdornweg an. Bei den angrenzenden Wohngebieten handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Westlich des Plangebietes schließt unmittelbar freie Landschaft an.

Dem südlich befindlichen Schwarzdornweg kommt lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion zu. Die Bundesstraße B 70 liegt in ca. 400 m östlicher Entfernung und stellt eine Anbindung an das überörtliche Erschließungsnetz sicher.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Raumordnung

Für das Gebiet werden im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises von 2006 keine Aussagen getroffen. Die Stadt Leer ist im RROP als Mittelzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine Reitanlage, östlich angrenzend liegt die Hofstelle (Guithof). Der im Plangebiet gelegene Teil der Reitanlage soll beseitigt werden und ein Allgemeines Wohngebiet für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt werden. Auch nördlich und südlich schließen bereits Einfamilienhausgebiete an. Hier stehen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Im Zuge dieses Bebauungsplanes werden die angrenzenden Strukturen aufgegriffen und innerhalb des Plangebietes fortgesetzt. Damit kann der Bestand ergänzt und abgerundet werden und ein einheitlicher westlicher Siedlungsrand ausgebildet werden. Geplant ist die



Entwicklung eines 4.530 qm großen hochwertigen Wohngebietes auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Stadtgebiet dar. Einerseits liegt das Plangebiet nur ca. 2 Kilometer entfernt vom Zentrum der Stadt Leer und damit in räumlicher Nähe zu zahlreichen Infrastrukturangeboten und Einzelhandelseinrichtungen, andererseits grenzt westlich unmittelbar die freie Landschaft mit vielfältigen Erholungsmöglichkeiten an. Die Grundstücke liegen in rückwärtiger, ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms. Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gehölzstrukturen sehr gut eingegrünt und ist von der westlich angrenzenden freien Landschaft kaum einsehbar. Die bestehenden Gehölzstrukturen können weitgehend erhalten bleiben und werden auch über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Insgesamt bietet das Plangebiet damit sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimale Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept erarbeitet.¹ Es sieht die nördliche Verlängerung des Schwarzdornweges in das Plangebiet hinein vor. Der Schwarzdornweg mündet im zentralen Plangebiet in einer kleinen Wendeanlage. Im südlichen Teil des Plangebietes sind jeweils beidseitig des verlängerten Schwarzdornweges zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Zwei weitere Baugrundstücke werden nördlich der Wendeanlage geplant. Insgesamt sind 6 Baugrundstücke vorgesehen. Die großzügig geschnittenen Grundstücke ermöglichen eine Südorientierung der Freiraumbereiche und eine gute Belichtung der Wohnräume. Die Erschließungskonzeption nimmt weitgehend Rücksicht auf den vorhandenen Grünbestand. Die Wallhecke und die Laubbäume am nördlichen Rand können erhalten bleiben. Das städtebauliche Gestaltungskonzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Es wird bemängelt, dass die Ausweisung der Bauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegen europarechtliche Vorschriften verstoße. Nach Art. 3 Plan-UP-RL würden Pläne, die u. a. im Bereich der Bodennutzung ausgearbeitet werden und durch die der Rahmen für die künftigen Genehmigungen, der in den Anhängen I und II der Projekt-UP-RL aufgeführten Projekte gesetzt wird, einer UP-Pflicht unterliegen. Die Festsetzung des Schwellenwertes in § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB allein reiche nicht aus, mögliche Umweltauswirkungen generell auszuschließen. Auch die Beschränkung der Pläne auf solche der Innenentwicklung berücksichtige nicht alle europarechtlichen Vorgaben. Die Umweltgüter auf die sich Pläne nach § 13 a BauGB auswirken können, umfassen nach Buchstabe f des Anhangs I zur Plan-UP-RL auch weitere Faktoren, wie klimatische oder Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wert-

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Städtebauliches Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 125 d „Nördlich Schwarzdornweg“, März 2010



vollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung, die durch das Kriterium der Innenentwicklung nicht umfasst werden. Daher müsse § 13 a BauGB EU-rechtskonform ausgelegt werden. Die Pläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB könnten nur solche sein, bei denen mit Sicherheit keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das sei hier nicht der Fall.

Die vorgetragenen Bedenken werden von der Stadt Leer nicht geteilt. Maßgeblich für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind nicht europarechtliche Vorschriften. Die Anwendbarkeit ergibt sich aus § 13 a BauGB unmittelbar. Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ 2007 wurde für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eröffnet, in dem auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Für Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung eröffnete der Bundesgesetzgeber mit § 13a Abs. 1 BauGB 2007 die Möglichkeit, dass unter den nachstehend dargelegten Voraussetzungen ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann, in dem u.a. von einer Durchführung der UP abgesehen werden kann. Die Prüfung und Entscheidung zum Vorliegen dieser Voraussetzungen sind Sache der planenden Gemeinde. Nachstehend wird aufgezeigt, dass die Voraussetzungen beim Bebauungsplan Nr. 125 D vorliegen. Die Voraussetzungen werden dabei nicht – wie vom Einwender bemängelt – auf den Schwellenwert und die Innenentwicklung beschränkt, sondern liegen in der Summe – wie nachstehend dargelegt – vor:

- Feststellung der Innenentwicklung

In § 13 a BauGB legt der Gesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er als Pläne der Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 125 d waren das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche bereits baulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes ist derzeit eine Reitanlage, bestehend aus einer abgängigen Reithalle und einer Dungplatte, vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebäude der alten Hofstalle (Gulthof), nördlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung an der Straße „Zur Koppel“, südlich schließt die Bebauung am Schwarzdornweg an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung des Bestandes planungsrechtlich abgesichert werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung.

- Schwellenwert

§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB stellt ab auf eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Diese Voraussetzung ist im Bebauungsplan Nr. 125 D erfüllt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt lediglich 4.530 qm.

- Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht des Vorhabens

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 UVPG oder aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur UVP ergeben. Im vorliegenden Planfall werden die Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht jedoch nicht erreicht.

- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Im vorliegenden Planfall liegen keine konkreten Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die relevanten Umweltschutzgüter vor. Dies gilt auch für klimatische Funktionen, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, das Landschafts- bzw. Ortsbild und die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Ein Absehen von der Umweltprüfung und des Umweltberichts im beschleunigten Verfahren führt nicht zum Wegfall der Beachtung und Abwägung von Umweltbelangen, da diese, soweit sie für die Planung von Belang sind,



ohnehin gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind. Dieser Anforderung ist die Stadt Leer nachgekommen. Auch die Plan-UP-Richtlinie der EU macht keine Umweltprüfung für solche Planungen erforderlich, deren zusätzliche Umweltauswirkungen voraussichtlich kein erhebliches Ausmaß erreichen. Dies ist im vorliegenden Planfall gegeben. Wie in Kap. 3.2.3 der Begründung näher ausgeführt ist, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes verursacht, da die wertgebenden Strukturen erhalten werden und die Nutzungsintensität nicht signifikant erhöht wird. In Bezug auf den besonderen Artenschutz liegen keine Detailkenntnisse zu potenziell betroffenen Tieren (insbesondere gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel) vor, so dass die Auswirkungen nicht konkret beschrieben werden können. Allerdings sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes für die Umsetzungsebene bindend und erfordern, sofern tatsächlich wertgebende Artenvorkommen durch die Planung (insbesondere den Abriss der Reit Halle) betroffen sind, entsprechende Ausnahmeregelungen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sich der Erhaltungszustand der betroffenen Arten hierdurch nicht verschlechtert. Dies kann, wie in Kap. 3.2.3 der Begründung dargelegt, ggf. durch gezielte Maßnahmen zur Stützung der Bestände sichergestellt werden. Die Planung ist damit grundsätzlich mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar. Durch diese rechtsverbindlichen Bestimmungen wird nach Ansicht der Stadt Leer auch im konkreten Planungsfall hinreichend sichergestellt, dass die Belange des besonderen Artenschutzes durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

- Es wird bemängelt, dass die Wohnbebauung in unmittelbarer Sichtnähe des denkmalgeschützten Gutshofes geplant sei. Es würden dabei Flächen in Anspruch genommen, die bisher überwiegend als Freifläche genutzt wurden und von daher das historische Erscheinungsbild des Denkmals positiv unterstrichen. Damit würde die Planung auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Die Bedenken werden von der Stadt Leer nicht geteilt. Wie in Kap. 3.2.3 der Begründung aufgeführt, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. des Ortsbildes prognostiziert, da die wertgebenden Strukturen erhalten werden und die Nutzungsintensität nicht signifikant erhöht wird. Durch örtliche Bauvorschriften wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Bei der Reit Halle, deren Baukörper einen großen Teil des Plangebietes einnimmt und deren Abriss im Zuge der Planrealisierung erfolgen wird, handelt es sich nicht um ein historisches oder das Ortsbild positiv prägendes Gebäude.

Die städtebauliche Ordnung besteht in einer Nachverdichtung von angrenzenden Wohnnutzungen, deren Charakter durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl 0,35 etc.) sowie die örtlichen Bauvorschriften gewahrt und im Plangebiet weiter fortgesetzt werden.

- Es wird befürchtet, dass durch die geplante Bebauung der Baum auf dem Grundstück Schwarzdornweg 8 erheblich beeinträchtigt oder sogar längerfristig zerstört wird. Die westlich des Plangebietes gelegenen Bäume würden durch die Festsetzung eines Schutzstreifens von 5 m und weitere textliche Festsetzungen besonders geschützt. Demgegenüber gewähre der Bebauungsplan dem Baum auf dem Grundstück Schwarzdornweg 8 keinerlei Schutz. Eine Bebauung im Kronbereich des Baumes auf dem Grundstück Schwarzdornweg 8 sei mit Nebenanlagen zulässig. Dies wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu Konflikten zwischen den Nachbarn führen. Es wird daher angeregt im Bebauungsplan festzulegen, dass Nebenanlagen grundsätzlich auf allen nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig sein sollen.

Die textlich festgesetzten Schutzvorschriften beziehen sich auf Gehölze, die innerhalb des Geltungsbereiches stocken. Demgegenüber wächst der in Rede stehende Baum außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs. Er kann somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unmittelbar zum Erhalt festgesetzt werden. Allerdings wird dem Schutz des Baumes insofern Rechnung getragen, als der in das Plangebiet hineinragende Kronentraufbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist hier somit ausgeschlossen. Die Stadt Leer ist der Ansicht, dass der Schutz des Baumes hierdurch in ausreichender Weise sichergestellt wird. Ein genereller Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird für nicht sinnvoll und nicht erforderlich gehalten. Zum einen soll den zukünftigen



Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Freibereiche sinnvoll und flexibel nutzen zu können, dazu gehört beispielsweise auch die Errichtung von Gartenhäuschen, Terrassen und kleineren Schuppen. Ein genereller Ausschluss würde zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung führen. Eine Beschränkung der Größendimension ergibt sich zum einen durch den zulässigen Versiegelungsgrad ($0,3 + 0,15 = 0,45$) sowie die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung. Weitere Einschränkungen werden nicht für erforderlich gehalten.

- Es wird bemängelt, dass aufgrund der Festsetzungen eine weitaus höhere Anzahl von Wohnungen gebaut werden könne. Zur Realisierung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes, dass der Bebauungsplanbegründung angefügt ist, hätte die Festsetzung einer weit aus geringeren Fläche an überbaubarer Grundstücksfläche ausgereicht. Es sei zu befürchten, dass sich die Anzahl der Wohnungen erheblich vergrößern wird, was zu einer weiteren verkehrlichen Belastung führen würde, die schon im Hinblick auf die derzeitige problematische Verkehrssituation zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnruhe führen würde.

Die Bedenken werden von der Stadt Leer nicht geteilt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird mit den 6 Wohnhäusern ein ungefährender, kein absoluter Wert angegeben, der aber auf den Ergebnissen des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes beruht und daher realitätsnah ist. Zudem wird im Bebauungsplan eine Trauthöhe von 4,2 m in Kombination mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit kann zwar rechtlich eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden, das zweite Geschoss liegt aber im Dachgeschoss. Weitere Einschränkungen bestehen in der Festsetzung der Firsthöhe von 10 m und der Beschränkung auf Einzelhäuser sowie die maximale Gebäudelänge von 20 m. Mit diesen Festsetzungen werden Doppel- und Reihenhäuser vermieden. Aufgrund dieser Festsetzungen steht nicht zu befürchten, dass sich die Anzahl der Wohnhäuser wesentlich erhöhen wird. Mit der festgesetzten Größe der überbaubaren Flächen sollen nicht mehr Häuser ermöglicht werden, sondern den Bauherren mehr Flexibilität bei der Verortung der Gebäude auf dem Grundstück eingeräumt werden. In Anbetracht der geringen Dimension des Plangebietes werden auch die Befürchtungen des Einwenders nicht geteilt, dass sich die bestehende Verkehrssituation durch die Realisierung des Plangebietes merkenswert verschlechtern wird.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Die EWE Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass angrenzend an das Plangebiet Versorgungsleitungen vorhanden sind und auf die Erkundigungspflicht des Ausbaunternehmers hingewiesen.
- Das NLWKN und der Landkreis Leer haben darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Leer befindet.
- Die Stadtwerke Leer haben darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen sei. Der Anregung wurde nachgekommen. Ein entsprechender Nachweis wurde erbracht (s. Kap. 3.2.4).
- Die Stadt Leer FD 1.40 hat auf die Verkehrsproblematik in der Dorfstraße an der Eichenwallschule hingewiesen. In der Bauphase mit ständigem Verkehr von Handwerkern und vor allem der Lieferverkehr mit großen Baufahrzeugen (Begegnungsverkehr) könnte eine akute Gefährdung des Schülerverkehrs darstellen bzw. dazu führen, dass der Verkehr zu den Stoßzeiten gänzlich zum Erliegen kommt.

Die Stadt Leer hat dazu abgewogen, dass die Erschließung und Erreichbarkeit sowie der Schülerverkehr an der Eichenwallschule nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind. Um die Dorfstraße im Bereich der Eichenwallschule jedoch nicht zusätzlich durch Baustellenfahrzeuge zu belasten, kann der Baustellenverkehr über den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Süderweg abgewinkelt werden. Diese Verkehrsführung kann solange erfolgen, bis das nordwestliche Grundstück des



Plangebietes verkauft bzw. bebaut wird. Dieses betrifft insbesondere die erforderlichen Arbeiten zur Herrichtung des Grundstückes (Abbrucharbeiten) und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen. Damit kann eine weitere Verschärfung der verkehrlichen Situation im Bereich der Eichenwallschule vermindert werden, da sich das erhöhte Verkehrsaufkommen im wesentlichen auf die Realisierung der zulässigen Bauvorhaben beschränkt. Nach Realisierung des Plangebietes wird in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes keine nennenswerte weitere Verschlechterung der Verkehrssituation in der Dorfstraße durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet erwartet.

- Der Landkreis Leer hat darauf hingewiesen, dass bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten sind.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung des Plangebietes würde die Reithalle (mit randlichen, inzwischen ungenutzten Stalltrakten) und die Dungplatte wegfallen. Die immissionsschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebietes und insbesondere in den angrenzenden Wohngebieten wird damit durch die Realisierung des Plangebietes deutlich verbessert. Insgesamt stehen damit immissionsschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an den verkehrsberuhigten Schwarzdornweg an. Über eine nördliche Verlängerung des Schwarzdornweges werden die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erschlossen. Der verlängerte Schwarzdornweg mündet im zentralen Teil des Plangebietes in einer kleinen Wendeanlage. Das Erschließungskonzept des südlich angrenzenden, bestehenden Wohngebietes sieht bereits die Verlängerung des Schwarzdornweges vor. Der bestehende Weg mündet stumpf und nicht in einer Wendepfanne, eine Verlängerung war bereits eingeplant und stellt sich als unproblematisch dar. Durch diese Erschließungsführung können auch die bestehenden Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben.

Der Schwarzdornweg ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes aufzunehmen. Das durch die Realisierung des Plangebietes verursachte Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen und den Altanliegern zuzumuten.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als teilweise bebaute Fläche mit einer Reithalle (mit randlichen, inzwischen ungenutzten Stalltrakten) und einer Dungplatte dar. Im Süden sind Ausläufe vorhanden, teils mit Grünlandvegetation, teils mit Sandboden. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke mit altem Eichenbestand. Am nördlichen Gebietsrand finden sich weitere Altgehölze (Eichen, Eschen, Kastanie). Südlich der Reithalle und am südlichen Rand des Plangebietes (hier überwiegend außerhalb) stocken weitere Bäume und Sträucher, die jedoch überwiegend ein geringeres Alter aufweisen. Die wertgebenden Altbäume im Westen und Norden des Plangebietes wurden eingemessen. Die Altbäume entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurden einer Vitalitätsbeurteilung unterzogen (Ing./ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann öbv 2010). Hierbei wurde festgestellt, dass zehn der elf Altbäume eine zufriedenstellende Vitalität aufweisen und durch normale Pflegemaßnahmen längerfristig haltbar sind. Der östlichste Baum, eine Esche, weist offene Morschungen, Risse im Haupt-



stamm und offene Fäule in der Stammbasis auf. Der Baum ist nicht mehr standsicher und ist darum zu fällen.

Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich Siedlungsflächen mit Wohnbebauung an. Östlich findet sich das ehemals zum Betrieb gehörige Haupthaus, ein ortsbildprägendes Gebäude. Im Westen schließt sich die freie Landschaft mit Grünland, einem Reitplatz und Wallhecken an.

• Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung wird die Reithalle abgerissen. Die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze (südlich der Reithalle, z.T. auch am südlichen Rand des Plangebietes) werden, soweit erforderlich, gefällt, auch die sonstigen Vegetationsstrukturen werden beseitigt. Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes darf entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 2.587 m² betragen (440 m Straßenverkehrsfläche und 2.147 m² im Allgemeinen Wohngebiet). Damit unterscheidet sich der künftige Versiegelungsgrad nicht wesentlich vom Umfang der aktuell vorhandenen Befestigungen.

Um die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu minimieren, werden verschiedene Maßnahmen getroffen:

- Die wertgebenden alten Laubbäume (auf der Wallhecke im Südwesten sowie im Norden des Plangebietes) werden als zu erhalten festgesetzt. Von diesen Gehölzstrukturen wird einzig eine ältere Esche im Nordosten des Plangebietes nicht als zu erhalten festgesetzt, da sie nicht mehr standsicher ist und gefällt werden muss. Für die Wallhecke werden weitere Schutzbestimmungen für die Phase der Baudurchführung vorgesehen.
- Es wird ein Schutzstreifen von 5 m Breite ab Fuß der Wallhecke und ein Schutzstreifen von ca. 5 m Breite um die Standorte der zum Erhalt festgesetzten Altbäume im Norden festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzstreifen werden Bodenaufträge, Bodenabgrabungen, Flächenbefestigungen sowie Boden- und Materialablagerungen untersagt. Ausgenommen ist der Rückbau bestehender Flächenbefestigungen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass der Kronentraufbereich der Altbäume freigehalten wird.
- Die zulässige Versiegelung wird so begrenzt, dass innerhalb des Plangebietes ein großer Anteil unbefestigter Flächen erhalten bleibt.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bauweise (nur Einzelhäuser, Gebäudelängen bis maximal 20 m), zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zwei Vollgeschosse) und zu Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung gut in die Umgebung einfügt.
- Weiterhin wird durch örtliche Bauvorschriften darauf hingewirkt, dass auch Dachform und Farbgebung der künftigen Gebäude dem Charakter der umliegenden Bebauung entsprechen.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen ausgeschlossen, um ein übermäßig eingegengtes Straßenbild zu vermeiden.
- Die Vorgarten-Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten und mit überwiegend heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zur Erschließungsstraße hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken zulässig.

Es lässt sich nicht vollständig ausschließen, dass durch den Abriss der Reithalle bedeutsame Habitatstrukturen für Fledermäuse und/ oder Brutvögel verloren gehen (vgl. Unterpunkt besonderer Arten-



schutz) und dadurch erhebliche Beeinträchtigungen verursacht werden. Ein Erhalt der Reithalle ist jedoch mit den Zielen der Planung nicht vereinbar.

Darüber hinaus werden jedoch bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht, da die wertgebenden Strukturen erhalten werden und die Nutzungsdensität nicht signifikant erhöht wird.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erforderlich, da entsprechend § 31 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Wallhecke. Diese ist gemäß § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Zudem sind alle Handlungen verboten, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen.

Die Wallhecke wird erhalten. Die Gehölze der Wallhecke sind eingemessen und werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird der Schutz der Wallhecke auch durch die Einrichtung eines Schutzstreifens und durch Maßnahmen während der Phase der Baudurchführung durch textliche Festsetzungen sichergestellt (s. Kap. 4.3).

- **besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind dabei nähere Ausführungen zu den Artengruppen Fledermäuse und Vögel erforderlich, da solche Vorkommen aufgrund der Habitatstrukturen für den Bereich hinreichend wahrscheinlich sind. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter sonstiger Tiere oder Pflanzenarten sind weder bekannt noch im Plangebiet zu erwarten.

Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel wird nachfolgend geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote bei Umsetzung der Planung berührt werden (können) und ob ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

1.) Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei Realisierung der Planung werden einige Gehölze gefällt sowie das Gebäude der Reithalle abgerissen werden. Sofern hier zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze vorhanden sind, ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällungen und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (sofern und soweit nicht nachgewiesen werden kann, dass keine besetzten Quartiere und Brutplätze betroffen



sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) *erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits einer Nutzung unterliegt, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Wohnnutzung ähnelt. Störempfindliche Tierarten sind deshalb im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) *Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren*

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist sowohl im Zuge der erforderlichen Gehölzröndungen als auch im Zuge des Abrisses der Reithalle möglich. Hierbei können jeweils sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

- Quartiere gehölzbewohnender Fledermäuse: Bei Realisierung der Planung werden einzelne Bäume im zentralen Bereich des Gebietes gefällt. Eine Esche im Nordosten ist ohnehin nicht mehr standsicher und wird deshalb nicht zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um jüngere Gehölze, so dass nur mit geringer Wahrscheinlichkeit überhaupt Fledermausquartiere betroffen sind. Da die Altbäume in den Randbereichen des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden (mit Ausnahme einer ohnehin nicht mehr standsicheren Esche) und da diese aufgrund ihres Alters ein sehr viel höheres Quartierpotenzial aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion des Gebietes als Quartierstandort für gehölzbewohnende Fledermäuse gewahrt bleibt.

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vögel: Die erforderliche Beseitigung einiger Gehölze (Bäume und Sträucher) betrifft potenziell auch Brutplätze gehölzbewohnender Vögel. Allerdings kann auch für die Vögel davon ausgegangen werden, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vorliegt, da die randlich des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Bäume weiterhin ausreichend Brutmöglichkeiten bieten. Zudem werden in den entstehenden Hausgärten Gehölze angepflanzt werden, die mittelfristig weitere Brutmöglichkeiten bieten werden.

- Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse: Es liegen keine Kenntnisse dazu vor, ob die zum Abriss vorgesehene Reithalle Fledermausquartiere beherbergt und – falls ja – welche Bedeutung diesen Quartieren zukommt (Wochenstubenquartiere, Balzquartiere, Quartiere von Einzeltieren). Somit kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass bei einer Betroffenheit von Quartieren die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt würde. Insbesondere im Fall einer Betroffenheit von Wochenstuben-Quartieren könnte dies auch nicht durch z.B. das Anbringen von Fledermauskästen sicher gewährleistet werden.

In diesem Fall wäre eine Ausnahme von dem artenschutzrechtlichen Verbot erforderlich. Hierfür müssen entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmte Voraussetzungen gegeben sein:

- 1.) Es müssen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses (einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art) vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da ein



Bedarf an qualitativ hochwertigen Wohngrundstücken besteht und da nach § 1 a Abs. 2 BauGB die Kommunen gehalten sind, für ihre bauliche Entwicklung die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Zudem tritt die auffällige Halle störend im Ortsbild in Erscheinung, da es sich weder um einen historisch bedeutsamen noch um einen gut in die umgebende Bebauung eingefügten Baukörper handelt.

- 2.) Es dürfen keine zumutbaren Alternativen bestehen: Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, da sich die Fläche aufgrund ihrer Lage in besonderem Maße für die Innenentwicklung eignet. Auch innerhalb des Plangebietes bestehen keine Alternativen zum Abriss der Halle, da diese einen großen und zudem zentral gelegenen Teil des Plangebietes einnimmt. Die Ziele der Planung können ohne den Abriss der Halle nicht erreicht werden.
- 3.) Der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art(en) darf sich nicht verschlechtern. Diese Ausnahmenvoraussetzung kann ebenfalls erfüllt werden. Zwar sind nahezu alle potenziell betroffenen Fledermausarten in den einschlägigen Roten Listen geführt. Eine signifikante Auswirkung auf den Gesamtbestand einer Art durch den Verlust eines Quartiers ist jedoch nicht zu erwarten. Falls erforderlich, können auch gezielte Maßnahmen zur Stützung der Bestände (Anbringen von Quartierhilfen, Verbesserung von Nahrungshabitaten o.ä.) umgesetzt werden.

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vögel: Auch in Bezug auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten liegen keine näheren Kenntnisse vor. Es gelten jedoch die für die Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse getroffenen Ausführungen analog.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene voraussichtlich bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere zeitlicher Art) und ggf. auch Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Es kann ohne nähere Erfassungen nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Abriss der Reithalle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln betroffen sind und entsprechende Ausnahmen von den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes eingeholt werden müssen. Die Voraussetzungen für die Erteilung dieser Ausnahmen sind jedoch aller Voraussicht nach gegeben.

• Darstellungen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Leer (1993) formuliert für das Plangebiet folgende Zielstellungen:

- Erhalt eines wertvollen Ortsbildes: Die Planung entspricht der Zielstellung des Landschaftsplans insofern, als die das Ortsbild hier prägenden Altbäume weitestgehend erhalten werden und durch verschiedene Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften darauf hingewirkt wird, dass sich die künftige Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Bei Umsetzung der Planung wird zwar die bestehende Reithalle abgerissen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein historisches oder das Ortsbild positiv prägendes Gebäude, so dass auch die Beseitigung des Gebäudes nicht der Zielstellung des Landschaftsplans entgegen läuft. Das ortsbild-prägende Hauptgebäude der Hofstelle liegt außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht verändert.

- Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderliche Grenze zukünftiger Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes: Die Planung entspricht dieser Zielstellung, eine Erweiterung der Bebauung über die dargestellte Grenze wird nicht vorgesehen.



- *Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für ein Stillgewässer:* An der im Landschaftsplan bezeichneten Stelle im Süden des Plangebietes ist aktuell kein Stillgewässer vorhanden. Entsprechende Maßnahmen sind mit der Planung somit auch nicht vorgesehen.

3.2.4 Belange der Entwässerung

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor.² Darin wurde ein Nachweis eines Entwässerungskonzeptes für Schmutzwasser und Regenwasser für das Bebauungsplangebiet erbracht. Die Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Oberflächenentwässerung

Die Gutachter haben in ihrem Konzept ausgeführt, dass die Straße Schwarzdornweg einen Regenwasserkanal der Größe DN 300 aufweist. Der Regenwasserkanal in dieser Straße schließt an die Straße „Am Eichenwall“ an. Die Haltungen entwässern in südliche Richtung. Die Gutachter haben empfohlen, die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes an diese Haltungen anzuschließen.

Der Nachweis der hydraulischen Auslastung von Kanalnetzen bzw. die Abflussvorgänge in den Haltungen wurden mit hydrodynamischen Berechnungsmethoden simuliert. In einer überschlägigen Vorbemessung des Regenwasserkanalnetzes mit einem 3-jährigen Modellregen konnte nachgewiesen werden, dass das Regenwasserkanalnetz mit Durchmessern DN 300 eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit aufweist. Eine Erhöhung der hydraulischen Belastung durch den Anschluss des Plangebietes führt nicht zu einer Überlastung des Kanalnetzes. Die Einleitungsmengen erhöhen sich nur marginal.

Schmutzwasserentsorgung

Bezüglich des Schmutzwassers haben die Gutachter empfohlen, aufgrund der geringen hydraulischen Leitungsfähigkeit der Anfangshaltungen DN 150 nicht an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Schwarzdornweg“ anzuschließen. Sie empfehlen einen Anschluss an das nördlich gelegenen Schmutzwasserkanalnetz in der Straße „Zur Koppel“. Das Schmutzwasserkanalnetz weist hier Anfangshaltungen mit DN 200 auf. Das Schmutzwasserkanalnetz weist in diesem Bereich eine ausreichende hydraulische Leistungsreserve auf, um das zusätzliche Abwasser aus dem Planungsgebiet aufzunehmen.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Strom und Gas wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind entsprechend zu erweitern. Der Bebauungsplan liegt im Abwasserentsorgungsbereich und Trinkwasserversorgungsbereich der Stadtwerke Leer AöR, ist jedoch noch nicht erschlossen.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers siehe Kap. 3.2.4.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

² Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: BBPL-Gebiet Nr. 125 D Entwässerungskonzept, Oberflächenwasser, Schmutzwasser - Vorplanung; Westerstede im Dezember 2010



Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass als Löschwasserversorgung 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt werden, wobei diese Löschwassermengen für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

An das Plangebiet grenzen Versorgungsleitungen des Strom- und Gasnetzes der EWE Netz GmbH an. Es wird deshalb auf die Erkundigungspflicht des Ausbauunternehmers hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie ggf. weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht). Bevor daher im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens ist der Unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, gegenüber zu dokumentieren. Nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft sind Abfälle – hierzu zählen auch Baustellenabfälle – stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten (§ 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach § 3 Abs. 1 KrW-/AbfG Abfälle zur Beseitigung. Abfälle zur Beseitigung sind der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung zu überlassen, d. h. dem Landkreis Leer beim Entsorgungszentrum Breinermoor anzuliefern, sofern die Abfallarten nicht durch die "Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Leer" von der Entsorgung ausgeschlossen wurden. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Technische Regeln, Stand 05.11.2004).

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

Der B-Plan befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Leer. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Leer v. 10.11.2006, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101, sowie die RiStWaG (a.a.R.d.T.; Empfehlung für kommunale Straßen) sind zu beachten.

Die Ausweisung von Baugebieten ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung § 4 nur beschränkt zulässig. Ein Antrag auf wasserbehördliche Ausnahmegenehmigung nach der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVo) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer einzureichen.



4. Inhalte der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Sie würden sich nicht in die umgebende Struktur einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Damit können 35 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Festsetzung wird in Anlehnung an den nördlich und südlich angrenzenden Bestand getroffen. Außerdem wird damit dem städtebaulichen Ziel entsprochen, im Plangebiet eine relativ hochwertige Bebauung zu realisieren, die in ihrer Dichte hinter dem Höchstmaß von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurückbleibt.

Zulässig sind in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung des Plangebietes nur Einzelhäuser in abweichender Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind. Längere Gebäudekörper würden sich nicht in die angrenzenden Strukturen einfügen.

Außerdem werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,2 m festgesetzt, jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 4,2 m in Kombination mit maximal zwei Vollgeschossen können rechtlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, die aber dem äußeren Erscheinungsbild eines eingeschossigen Wohnhauses entsprechen. Damit wird das optische Erscheinungsbild der angrenzenden Wohnhäuser aufgenommen und im Plangebiet weiter fortgesetzt.

Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen werden Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie eine untypisch hohe bauliche Dichte ausgeschlossen und sichergestellt, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstückslächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i. S. v. § 1 (3) GaVO (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Damit wird vermieden, dass Nebenanlagen unmittelbar angrenzend an der Verkehrsfläche errichtet werden und das Straßenbild dadurch zu sehr eingeengt würde.

4.2 Verkehrsflächen

Der mittig des Plangebietes gelegene Erschließungsstich und die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass die in die Planzeichnung eingetragene Wallhecke in jeder Phase der Baudurchführung vor schädlichen Einflüssen zu bewahren ist (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). In einem



Abstand von 6 m von der Achse der Wallhecke ist in der Phase der Baudurchführung ein standfester 1,8 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten.

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang art- und lagegleich zu ersetzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz der Wallhecke bzw. Gehölze festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Nutzungsbeschränkung Bodenaufträge, Bodenabgrabungen, Flächenbefestigungen sowie Boden- und Materialablagerungen untersagt sind. Ausgenommen ist der Rückbau der bestehenden Flächenbefestigungen. Die Schutzstreifen weisen eine Breite von ca. 5 m ab Wallfuß bzw. um die Standorte der Altbäume im Norden auf.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 D werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Stadt Leer sollen bobaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zur Dacheindeckung und zu Außenwänden erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das symmetrisch geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 28° und 48° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. In Anlehnung an den Bestand in der Umgebung des Plangebietes sind lediglich rote bis rotbraune Dacheindeckungen (Ziegel oder Dachsteine) zugelassen. Nicht zugelassen sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen.

Begrünte Vorgärten stellen ein typisches Ortsbild in der Region dar. Versiegelte Vorgärten widersprechen diesem typischen Erscheinungsbild. Daher wird festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur eine Einfriedung mit lebenden Hecken zulässig ist. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind zudem - mit Ausnahme der Grundstückszufahrten - Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z. B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im einzelnen wird erlassen:

(1)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muss mindestens 28° und darf höchstens 48° betragen.



Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Überdachungen für Eingangsbereich und Freisitz, transparente Gebäudeteile (Wintergarten) sowie Dächer von Hauptgebäuden, soweit sie zu mindestens 80 % begrünt sind und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2 m. Dieses Maß darf nur auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

(2)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken (Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*), Feldahorn (*Acer campestre*)) zulässig.

(3)

Es sind lediglich rote bis rotbraune Dacheindeckungen (Ziegel oder Dachsteine) zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: RAL-Nr. 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012 und 8023. Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen. Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Dächer, die zu mindestens 80 % begrünt sind, sowie Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von regenerativen Energien.

(4)

Die Außenwände der Gebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot gelten die unter § 3 genannten Farblöne.

(5)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z. B. aus Flasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

Entwurfsbeschluss	31.08.2010
Bekanntmachung	30.09.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	08.10. – 08.11.2010
Satzungsbeschluss	31.03.2011



6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

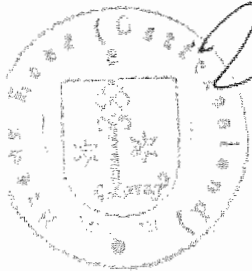
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.530 qm, davon entfallen auf:

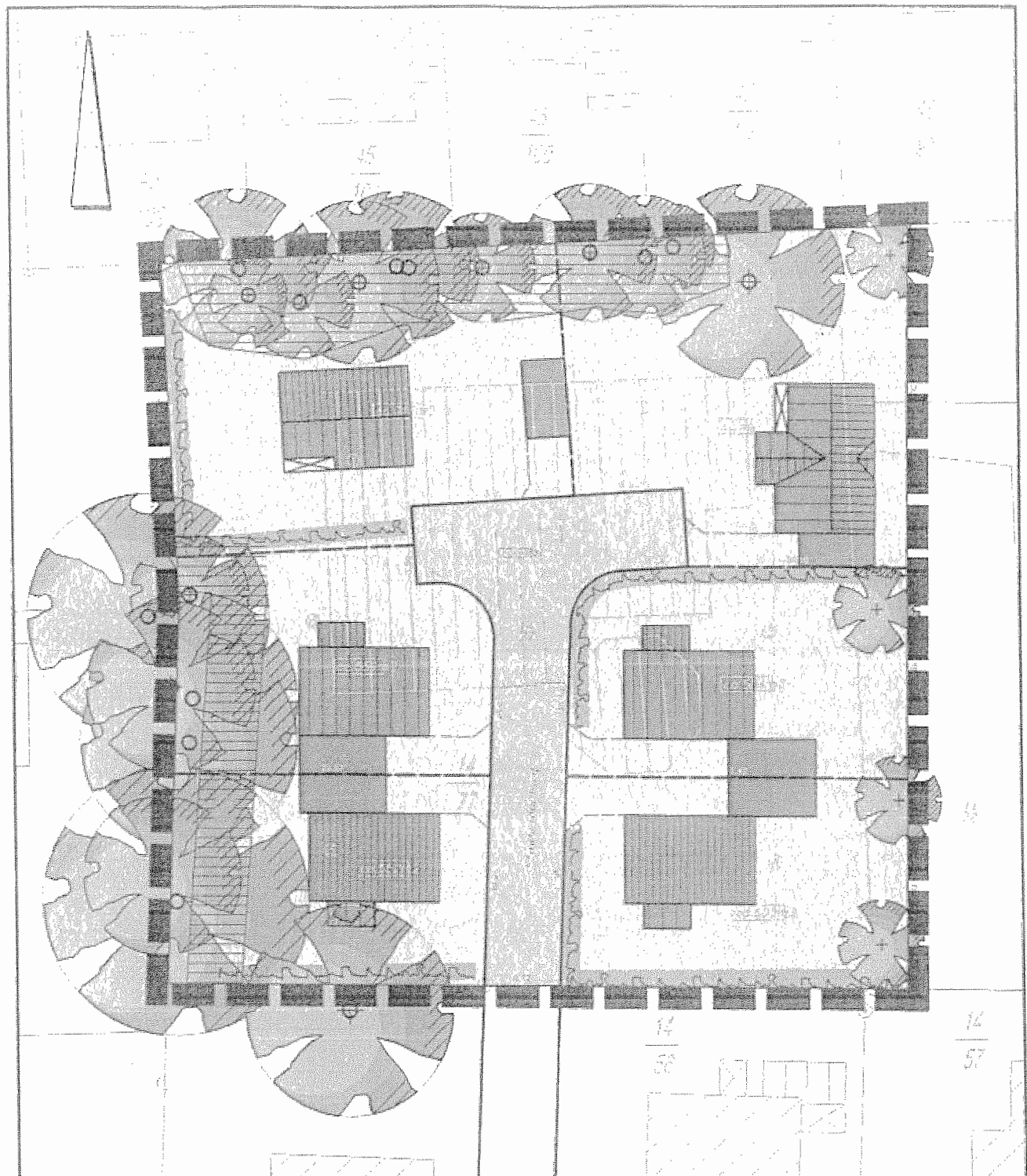
Verkehrsfläche: 440 qm






Allgemeines Wohngebiet 4.090 qm

Leer, den 01.04.2011

Der Bürgermeister





Städtebauliche Daten:		
Gesamtfläche	4.530 m ² (100%)	
Anliegerstraße (öffentlich)	678 m ² (15,0%)	
Nettobaufäche	3.852 m ² (85,0%)	
vorhandene Bäume		
geplante Bäume		

Stadt Leer

Bebauungsplan Nr. 125 D "Nördlich Schwarzdornweg"

Städtebauliches Gestaltungskonzept

M. 1 : 500

12. August 2010

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97174-0 Fax: 0441/97174-73

