

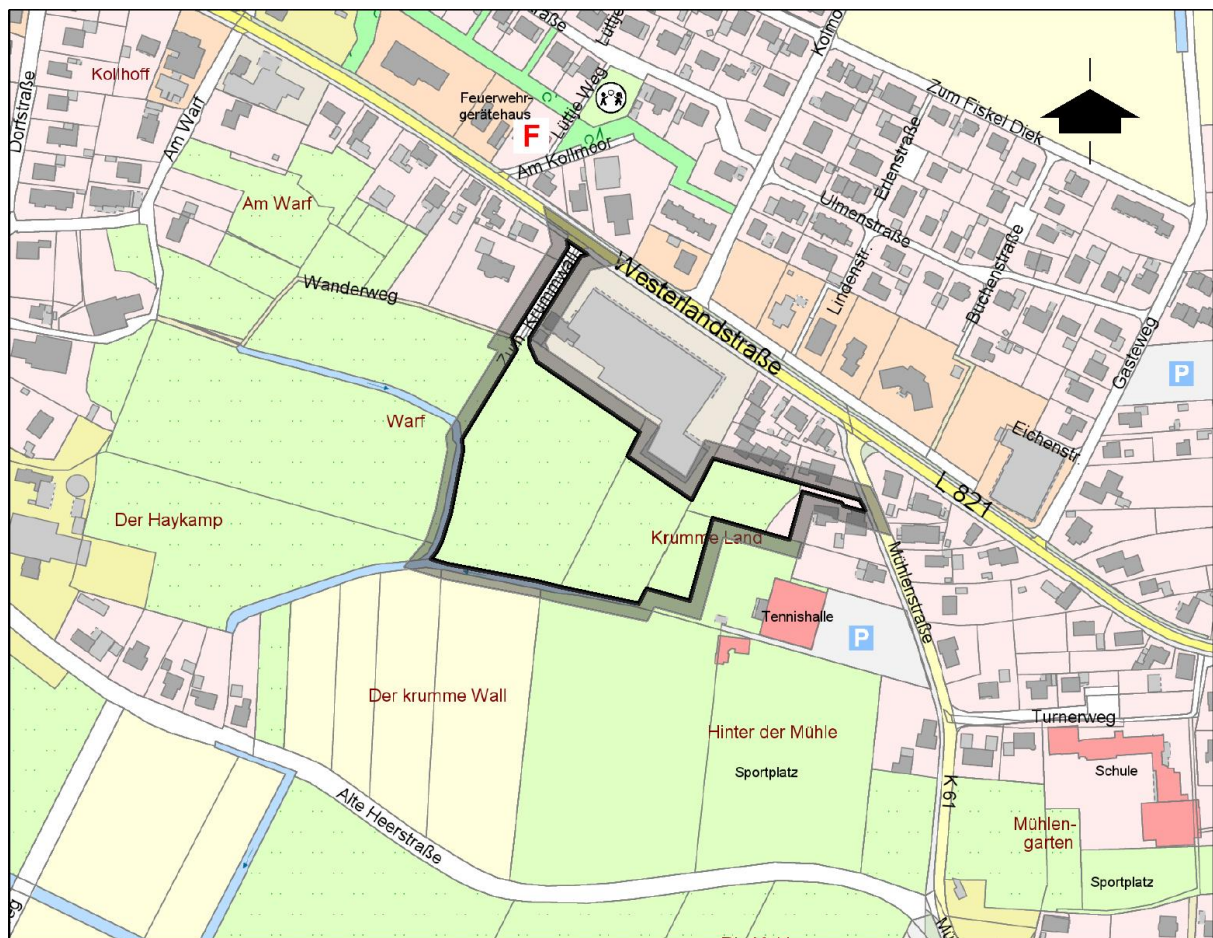
Gemeinde Detern

Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krummwall"

Mit Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportanlage Mühlenstraße/Krummwall“ und mit Teilaufhebung der „Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zwischen der von-Glan-Straße, Westerlandstraße und der Alte Heerstraße in Velde“

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 14.11.2025

Entwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krümmwall", Gemeinde Detern

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Detern	5
5. Vorgaben der Raumordnung	8
6. Bestandssituation	11
II. Inhalt des Bebauungsplanes	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung	12
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	14
4. Verkehrsflächen	14
5. Hauptversorgungsleitungen	15
6. Öffentliche Grünflächen	15
7. Private Grünflächen	16
8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	16
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsbindungen)	18
11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	19
12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)	21
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
1. Öffentliche Belange	24
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	24
1.2 Umweltbelange	26
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	26
1.2.2 Klimaschutz	27
1.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
1.2.4 Abfallrechtliche Belange	31
1.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange	32
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	34
1.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	34
1.5 Belange der Landwirtschaft	34
1.6 Belange des Denkmalschutzes	35
1.7 Belange der Kampfmittelbeseitigung	36
2. Private Belange	36
3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	36
4. Flächenbilanz	37
Verfahrensvermerke	38
Anlagen	39 ff.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“, Gemeinde Detern

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Detern beabsichtigt im Rahmen der Eigenentwicklung am südlichen Ortsrand der Gemeinde Detern auf einer bereits durch die Stichstraße „Zum Krummwall“ teilerschlossenen Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden, ein Baugebiet mit ca. 19 Wohnbaugrundstücken zu entwickeln. Die geplante Wohnnutzung lässt sich auf den überplanten Flächen derzeit nicht realisieren, da es sich aus planungsrechtlicher Sicht um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in zentrumsnaher Lage in der Gemeinde Detern zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs des Bebauungsplanes soll ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft ermöglichen.

Derzeit stehen in der Gemeinde Detern keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung¹. Alle Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Gemeinde Detern werden fortlaufend überprüft, derzeit sind diese ausgeschöpft. Im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Detern und im Hinblick auf die bestehende und in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Detern hoher Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Detern einzustufen.

Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Detern dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Die vorhandene Stichstraße „Zum Krummwall“ wird zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke nach Süden/Südwesten verlängert. Außerdem ist eine Anbindung des östlichen Geltungsbereichs an die „Mühlenstraße“ (K 61) vorgesehen.

Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft relativ geringwertigen Flächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumbildung der Bevölkerung.

¹ Auskunft der Samtgemeinde Jümme vom 23.10.2023: In der Gemeinde Detern stehen derzeit keine Bauplätze zur Verfügung.

Die im Plangebiet vorhandenen Baumbestände werden fast vollständig durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB langfristig in ihrem Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ überplant Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 „Sportanlage Mühlenstraße-Krummwall“ (Stand: 1. Änderung) und der „Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zwischen der von-Glan-Straße, Westerlandstraße und der Alte Heerstraße in Velde“; für diese Flächen erfolgt die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportanlage Mühlenstraße-Krummwall“ und der „Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zwischen der von-Glan-Straße, Westerlandstraße und der Alte Heerstraße in Velde“.

Der Rat der Gemeinde Detern hat am 05.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ gefasst. Gleichzeitig wird zur Wahrung eines regional- und landschaftstypischen Ortsbildes gemäß § 84 (3) NBauO die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ beschlossen. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ umfasst eine rd. 2,01 ha große Fläche (Flurstücke 8/1, 24/6, 25/1, 31/2, 41/5, 9/2, 10, 14/3, 14/4, 14/7 und 19/5) in der Flur 10 und 18, Gemarkung Velde. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Anlage für Freizeit und Erholung“, „Sportplatz“ und „Tennisplatz“, Sonstiges Sondergebiet – sonstige Nutzung (südlich des bestehenden Möbelhauses auf dem Grundstück „Zum Krummwall“ 1 und 3) und gemischte Bauflächen (im Bereich der Straße „Zum Krummwall“ und teilweise im Bereich der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7) dar. Unmittelbar westlich und südlich des Plangebietes sind Gewässer III. Ordnung (Gräben heißen beide „Krummwall“) dargestellt (vgl. Anlage 1). Die im Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ festgesetzte Baugebietsnutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 64. Änderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. In der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen (W) dargestellt. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Detern

Nachfolgend wird der Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Detern u.a. unter Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsentwicklungsprognosen ermittelt.

Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Haushaltsgrößen

Eine wesentliche Grundlage bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Diese war in den letzten Jahren in der Gemeinde Detern von einem relativ starken Zuwachs geprägt. Diese dynamische Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren erwartet.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2014

Ortschaft	Einwohner im Jahr 2014	Einwohner im Jahr 2016	Einwohner im Jahr 2018	Einwohner im Jahr 2020	Einwohner im Jahr 2023
Gemeinde Detern ²	2.702	2.758	2.780	2.759	2.855
SG Jümme ³	6.444	6.628	6.695	6.738	6.888

Wie Tabelle 1 zu entnehmen ist, stieg die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Jümme zwischen 2014 und 2023 kontinuierlich um insgesamt rd. 6,5 %, die Einwohnerzahl in der Gemeinde Detern zeigte im gleichen Zeitraum ebenfalls ein kontinuierliches Wachstum von rd. 5,4 %. Vom Landesamt für Statistik wird prognostiziert⁴, dass die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Jümme bis zum Jahr 2032 von 6.901 im Jahr 2022 auf 7.395 weiter deutlich steigen wird.

In der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmannstiftung⁵ wird die Samtgemeinde Jümme dem Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.

² Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungssaldo, Bevölkerungssaldo (Gemeinde; Zeitreihe), Gemeinde Detern, <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>; Zugriff: 19.02.2024

³ Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune; Demografische Entwicklung Jümme (im Landkreis Leer), <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+juemme+2014-2021+tabelle>; Zugriff: 19.02.2024

⁴ Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032; https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsvoraus_berechnungen-niedersachsen/themenbereich-bevoelkerung-bevoelkerungsvorausberechnungen-90671.html; Zugriff vom 16.02.2024

⁵ Bertelsmann Stiftung: Demografietypisierung 2020, Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden; https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Typ_9.pdf; Zugriff vom 16.02.2024

Nach dieser Typisierung zeichnet sich die Samtgemeinde Jümme durch eine ausgesprochen überdurchschnittliche demografische Gesamtentwicklung aus. Die ländlichen Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen 11 Demografietypen den größten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Herausforderungen lassen sich in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommune ausmachen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung werden sich die aktuell stark familiengeprägten Wohnverhältnisse wandeln. Somit muss das Wohnungsangebot an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends ausgerichtet werden.

Gemäß Zensus 2011 *Bevölkerung und Haushalte* lag in der Samtgemeinde Jümme die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rd. 2,53 Personen pro Haushalt. In Niedersachsen beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße zum gleichen Zeitpunkt nur noch 2,03 Personen pro Haushalt. Entsprechend dem deutschlandweiten Trend ist auch in der Gemeinde Detern ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den nächsten Jahren zu erwarten; gegenläufig zu dieser Tendenz könnten die genannten Rahmenbedingungen, wie hohe Grund-, Bau- und Kreditkosten sowie die Inflation wirken. In diesem Zusammenhang teilt die Bundeszentrale für politische Bildung⁶ mit, dass in den letzten Jahrzehnten die Zahl der Haushalte deutlich schneller gestiegen als die Bevölkerungszahl. Dadurch ging auch die durchschnittliche Haushaltsgröße zurück. Seit vier Jahrzehnten ist der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform in Deutschland, aber auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte hat zugenommen. Nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich an dieser Entwicklung in naher Zukunft nicht viel ändern: Für alle Flächenländer West- und Ostdeutschlands wird bis 2040 ein Rückgang der Anzahl der Personen je Haushalt angenommen.

Wie Tabelle 2 zeigt, wird die Einwohnerzahl auf der Grundlage der Prognosedaten bis zum Jahr 2032 steigen, die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich aber, entsprechend dem bundesweiten Trend, aber schrittweise verringern. Dadurch wird die Zahl der Haushalte in der Gemeinde Detern zunehmen. Um den daraus resultierenden Bedarf an Wohnraum zu generieren, ist u. a. die Bereitstellung von Bauland in ausreichendem Umfang erforderlich. Es zeigt sich, dass im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2032 etwa 132 neue Haushalte zu erwarten sind.

⁶ Bundeszentrale für politische Bildung: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte/>; Zugriff vom 16.02.2024

Tabelle 2: Ermittlung des Zuwachses an Haushalten in der Samtgemeinde Jümme

Jahr	Einwohner ⁴	Ø Haushaltsgröße	Haushalte	Neue Haushalte	Anteil Detern*
2022	6.901	2,5**	2.760		
				157	64,4
2027	7.148	2,45**	2.917		
				164	67,2
2032	7.395	2,4**	3.081		
Summe				321	132***

*Bevölkerungsanteil der Gemeinde Detern in der Samtgemeinde Jümme; Anteil beträgt rd. 41 %; Grundlage bildet die Bevölkerungsstatistik vom 30.06.2023⁷

**geschätzte Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen; Grundlage bildet der Zensus 2011³; zu diesem Zeitpunkt betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,53 Personen

***gerundet

Ermittlung des Zuwachses an Haushalten und des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Detern

Es wurde prognostiziert (vgl. Tabelle 2), dass in Detern bis zum Jahr 2032 rund 132 neue Haushalte zu erwarten sind bzw. benötigt werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht für alle hinzukommenden Haushalte neues Bauland bereitzustellen ist. Ein Anteil von etwa 10 % (also 13 Haushalte) wird durch Umbau- oder Erweiterung von Bestandsgebäuden seinen Standort finden. Die restlichen 120 Haushalte werden sich voraussichtlich wie folgt verteilen:

60 % bzw. 72 Haushalte in Einzelhäusern

30 % bzw. 36 Haushalte in Doppelhäusern

10 % bzw. 12 Haushalte in Mehrfamilienhäusern (max. 4 WE)

Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist in Detern auch zukünftig nicht in wesentlichem Umfang zu erwarten; da im Baugebiet „Zum Krummwall“ auf einzelnen Baufeldern Möglichkeiten bestehen, verdichtete Bauweisen zu realisieren und eine Entwicklung zur Realisierung von mehr günstigerem Wohnraum nicht auszuschließen ist, wurde ein Anteil von 10 % der zukünftigen Haushalte in Mehrfamilienhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Grundsätzlich wird auch in Zukunft das in den vergangenen Jahrzehnten in ländlichen Gemeinden Ostfrieslands favorisierte Wohnen in Einfamilien- und Doppelhäusern dominieren. Inwieweit die derzeitige wirtschaftliche Krisensituation (stark gestiegene Bau- und Kreditkosten, drohende Rezession, stark gestiegene Energiekosten, Inflation) eine Veränderung der präferierten Unterkunftsform im ländlichen Bereich (hin zu verdichteten Wohnformen oder Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken) bewirken wird, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für das in der Gemeinde Detern bis zum Jahr 2032 benötigte Bauland wird berücksichtigt, dass Detern ländlich strukturiert ist und die Baugrundstücksgrößen dort traditionell relativ groß ausfallen. Waren früher Grundstücke von über 1.000 m² keine Seltenheit, so werden sich die Grundstücksgrößen auch in Detern wie in vielen Gemeinden des Landkreises Leer in der gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen

⁷ Samtgemeinde Jümme: Einwohnerzahlen der Samtgemeinde Jümme, <https://www.juemme.de/portrait/einwohnerzahlen>; Zugriff vom 16.02.2024

Situation deutlich reduzieren. Im geplanten Wohngebiet „Zum Krummwall“ beträgt nach derzeitigem Planungsstand die durchschnittliche Grundstücksgröße rd. 780 m². Für die nachfolgende Baulandbedarfsprognose wird eine Grundstücksgröße von 700 m² in Ansatz gebracht.

Einzelhäuser:	72 Haushalte x 700 qm / Haushalt	=	5,04 ha
Doppelhäuser:	36 Haushalte x 350 qm / Haushalt	=	1,26 ha
Mehrfamilienhäuser (max. 4 WE):	12 Haushalte x 175 qm / Haushalt	=	<u>0,21 ha</u>
Benötigtes Nettowohnbauland:			6,51 ha

Hinzuzurechnen sind die Flächen, die für die Infrastruktur (Grün- und Naturschutzflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft usw.) innerhalb von Baugebieten erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 30 % in Ansatz gebracht werden.

Benötigtes Nettowohnbauland insgesamt:			6,51 ha
zuzüglich ca. 30 % Infrastruktur-/Grün-/Naturschutzflächen:			<u>1,95 ha</u>
Benötigtes Bruttowohnbauland:			8,46 ha

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2032 rund 6,51 ha neues Nettowohnbauland in der Gemeinde Detern benötigt wird. Vor diesem Hintergrund ist die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ initiierte Entwicklung von Nettowohnbauland auf einer Fläche von rd. 1,48 ha als bedarfsgerechte Teilmaßnahme zur Deckung des bis zum Jahr 2032 zu erwartenden Wohnbaulandbedarfs einzuordnen.

5. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung wird über die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt, dass die angrenzende Vorflut im Zuge von Starkregenereignissen nicht zusätzlich belastet wird.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP):

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Der Flusslauf der Jümme wird als linienförmige Biotopverbundstruktur dargestellt.

Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.* Weiter wird unter Punkt 04 ausgeführt, dass *die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll.* Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)). Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich des Plangebietes ergeben sich keine konkreten inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2017. Neu formuliert wird der Grundsatz, dass die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2024 (RROP):

Die Gemeinde Detern ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Für diesen ist im RROP die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ festgelegt. Der gesamte Siedlungsbereich Detern ist als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung dienen der Sicherung von regionalbedeutsamen Erholungsräumen, die sich besonders für die flächenhafte Erholungsnutzung eignen und damit langfristig gegenüber anderen, nicht verträglichen Nutzungen gesichert werden sollen. Damit soll zugleich eine qualitätsvolle Lenkung der Besucherströme und Angebote in geeignete Räume unterstützt werden. Bei der landschaftsbezogenen Erholung, die in landschaftlich attraktiven Bereichen stattfindet und nur vergleichsweise wenig touristische Infrastruktur benötigt, steht mit der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft das Landschaftserlebnis im Vordergrund. Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung umfassen dabei größere

Räume, die anhand der Kriterien landschaftliche Attraktivität und Nutzungsintensität ermittelt wurden.

Die an den Siedlungsbereich angrenzenden Grünlandflächen werden zusätzlich zu der Einstufung „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“ als Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung beschrieben. Südlich der „Alte Heerstraße“ schließt sich die naturräumliche Landschaftseinheit der „Jümme-Niederung“ an. Im RROP wird beschrieben, dass die im Niederungsgebiet der Jümme vorhandenen Grünlandgebiete und Feuchtgrünländer einen besonderen naturschutzfachlichen Wert aber auch eine besondere Bedeutung als prägende Kulturlandschaften besitzen.

Die Bedeutung des im RROP dargestellten „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“ wird aktuell durch die Lage des Plangebiets unmittelbar am Siedlungsrand, der erheblichen landschaftsästhetischen Vorbelastungen durch das großvolumige Möbelhaus und die das Sportgelände des TuS Detern e. V. einfassenden Lärmschutzwälle stark gemindert. Außerdem ist keine Erschließung der Plangebietsflächen für Erholungssuchende vorhanden. Zur „Alte Heerstraße“, die den Übergang von der Siedlung zur Jümme-Niederung markiert und für Erholungssuchende eine gewisse Bedeutung aufweist, wird noch ein ausreichender, durch Freiflächen geprägter Abstand (Acker, Intensivgrünland), eingehalten.

Die Bedeutung des im Bereich der Plangebietsflächen dargestellten Vorbehaltsgebiets landschaftsbezogene Erholung wird durch das unmittelbare Heranrücken der Siedlungsstrukturen (Gewerbe, Wohnen, Sportplätze) und die aus dem direkten Nebeneinander mit der Intensivlandwirtschaft sich ergebenden Nutzungskonflikte relativiert. Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Detern ist unvermeidlich, weil Alternativflächen und Nachverdichtungspotentiale derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ergeben sich in der Abwägung zwischen einem Erhalt der Freiflächen im Plangebiet und der notwendigen Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, wegen der beschriebenen, die Bedeutung der Flächen für Erholung und Landwirtschaft einschränkenden Faktoren, entscheidungserhebliche Kriterien für die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Gemäß dem RROP wird Detern als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eingestuft. Mit der Festlegung als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ wird Standorten mit ausreichender Infrastruktur außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion zur Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen. Die Gemeinde Detern ist aktuell nicht als Grundzentrum eingestuft, so dass die geplante Wohnbaulandentwicklung die Schwelle der Eigenentwicklung des Ortes in der Regel nicht überschreiten darf. Die Gemeinde Detern verfügt über ein vielfältiges Angebot an Infrastruktureinrichtungen mit Grundschule, Kindergarten, Sportverein, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, touristischen Angeboten usw.. Die Ortsgröße bzw. die vorhandene Wohnbevölkerung gewährleisten eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen.

Die „Westerlandstraße“ (L 821) ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung; sowohl die „Westerlandstraße“ (L 821), als auch die „Mühlenstraße“ (K 61) sind in Höhe des Plangebietes als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für Radfahrer dargestellt.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 initiierte städtebauliche Entwicklung schützt den im Randbereich des Geltungsbereichs vorhandenen landschafts- und ortsrandprägenden Baumbestand fast vollständig. Durch Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB und, im Bereich besonders erhaltenswerter Altbäume an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, eines mindestens 6 m breiten Baumschutzstreifens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, ist deren langfristige Sicherung gewährleistet. Die geplante, streng bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, unmittelbar angrenzend an beplante, zentrumsnahe Siedlungsbereiche Deterns auf intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, steht damit insgesamt im Einklang mit den Festlegungen der raumordnerischen Vorgaben des LROP und des RROP. Die angrenzenden Gräben bleiben erhalten, ausreichend breite Räumstreifen werden festgesetzt. Negative Auswirkungen der Bauleitplanung auf die südlich der „Alte Heerstraße“ beginnende „Jümme-Niederung“ sind aufgrund des ausreichenden Abstandes auszuschließen.

6. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ wurde durch eine Ortsbegehung im September 2023 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Die Plangebietsflächen werden derzeit über die teilbefestigte gemeindeeigene Stichstraße „Zum Krummwall“ von der „Westerlandstraße“ (L 821) aus erschlossen. Die Freiflächen im Plangebiet werden zum Kartierzeitpunkt fast ausnahmslos intensiv als Grünland (Beweidung) genutzt. Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 9/2 und 8/2 stocken sieben alte Stiel-Eichen und zwei jüngere Eschen. Die alten Eichen weisen zahlreiche Höhlungen und Spalten auf, die für die heimische Fauna ein hohes Lebensraumpotential darstellen. Jüngere, birkendominierte Baumreihen finden sich im Norden des Flurstücks 10 und im Westen des Flurstücks 14/3. In das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 10 ragt von Osten ein Teil des zu den angrenzenden Sportanlagen errichteten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalls hinein.

Unmittelbar südlich und südwestlich des Plangebietes schließt sich das Grabengewässer „Krummwall“ (Gewässer III. Ordnung) an. Der Graben wird von der Sielacht Stickhausen unterhalten. An das Plangebiet schließen sich nach Osten, Norden und Nordwesten gemischte Nutzungen (Wohnbebauung, Immobilienbüro, Möbelmarkt) an. Nördlich des Plangebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Möbelmarkt) ansässig. Während im Westen weitere Grünlandflächen angrenzen, wird die Fläche südwestlich des Plangebietes als Maisacker genutzt. Nach Südosten und Osten schließen sich mit einem Lärmschutzwall eingefasste Sportplätze an. Mit etwas Abstand ist im Bereich „Alte Heerstraße“ und „Am Warf“ weitere Wohnbebauung vorhanden. Das Plangebiet ist über zwei ca. 300 m weit entfernte Bushaltestellen an der „Westerlandstraße“ (L 821) an den ÖPNV angeschlossen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht auch den Gebietseigenschaften der angrenzenden Wohnbebauung, so dass zukünftig Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Für die Entwicklung der Flächen im Plangebiet zum allgemeinen Wohngebiet spricht neben dem in der Gemeinde Detern vorhandenen dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken und der umgebenden Wohnnutzung auch die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes am Ortsrand und die gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Ortszentrum mit vielen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs).

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung im Plangebiet werden in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das für die geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann. Die Gemeinde Detern beabsichtigt in diesem Baugebiet Grundstücke mit Größen überwiegend zwischen 600 und 800 m² zu entwickeln. Innerhalb des zentralen, von der Planstraße A umgebenen Baugebiets, sollen auch höher verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser) möglich sein. Durch die Bereitstellung auch von kleineren, kostengünstigeren Baugrundstücken, wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgröße von Grundstücken bestimmt. Diese Festsetzungen tragen zur Minimierung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und dienen dem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bedarfsgerecht auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung überwiegend nur ein Vollgeschoss zulässig. Lediglich im Bereich des Baufeldes unmittelbar südlich des Möbelhauses sind zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der unmittelbaren Nähe dieses Baufeldes zur der sehr großvolumigen Halle soll eine dieser optischen Wucht standhaltende Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen Deterns bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt, im Bereich der Zulässigkeit eines Vollgeschosses, eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,0 m als Obergrenze, im Bereich der zulässigen zwei Vollgeschosse von maximal 12,00 m. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 3,90 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte, hinausgehen darf. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes (Grenzpunkt nördlich der Straße „Westerende“) mit 3,90 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und minimiert durch die Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

Zur Wahrung des kleinteiligen Ortscharakters wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Randbereichen des Baugebietes gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt. Unmittelbar südlich der Möbelhalle, innerhalb des Erschließungsringes und nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens sollen auch verdichtete Wohnformen zulässig sein. Zur Erreichung des Ziels einer ortstypischen bzw. verträglichen städtebaulichen Dichte im Bereich der exponiert liegenden Baugebietsflächen, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken einerseits nachbar- und bestandsschützend, andererseits werden so klare Vorgaben für zukünftige Nachverdichtungen festgelegt. Um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu gewährleisten, gilt, dass je

festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Für die Grundstücke nördlich der Tennisanlage werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude und pro 500 m² Mindestgrundstücksfläche zugelassen. Für die besonders exponiert liegenden Grundstücke am neuen südlichen bzw. westlichen Ortsrand gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² bei ebenfalls zwei zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zur Planstraße A wird ein Baugrenzenabstand von 3 m eingehalten.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) können Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Lediglich im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des straßennahen Raums auf den privaten Grundstücksflächen und zur Minimierung von Gefahrenstellen infolge unübersichtlicher Situationen durch Bauten im straßennahen Raum, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) und gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

4. Verkehrsflächen

Die westlichen Plangebietsflächen werden von der endausgebauten „Westerlandstraße“ (L 821) über die vorhandene, derzeit teilbefestigte Stichstraße „Zum Krummwall“, im weiteren Verlauf nach Südosten und Osten über die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A erschließt das geplante Baugebiet ringförmig in einer Trassenbreite von 7,0 m. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zum Krummwall“ in die L 821 sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

Die zukünftigen Wohnbaugrundstücke im Osten des Plangebietes (Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7) werden über einen privaten Erschließungstich in einer Breite von 5 m und mit Anbindung an die „Mühlenstraße“ (K 61) erschlossen; zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Erschließung erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (vgl. Ka-

pitel II. 12.). Zur Sicherstellung der geregelten Müllentsorgung ist für die zukünftigen Bewohner der Grundstücke im Bereich der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7 an der „Mühlenstraße“ ein Hausmüllsammelplatz in einer Größe von 6 m² festgesetzt. Dort muss der Hausmüll am Abfuhrtag deponiert werden.

An der „Westerlandstraße“ (L 821) befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet zwei Bushaltestellen, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig im Plangebiet lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

5. Hauptversorgungsleitungen

Regenwasserleitung

Das Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 sieht vor, das im westlichen Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation zu sammeln und im Freigefälle dem im südlichen Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuleiten. Das auf den Grundstücken im Bereich der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7 anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserleitung über die Flurstücke 10 und 19/5 dem RRB zugeleitet; diese unterirdische Zuleitung wird im Bereich des Flurstücks 19/5 und zur Querung des Lärmschutzwalls (teilweise Flurstück 10) gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt (vgl. Kapitel II. 12.).

6. Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der in diesem Kapitel beschriebenen Grünflächen als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB, dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und damit öffentlichen Zwecken.

Lärmschutzwall

Im Osten des Flurstücks 10 ist ein Teil des den Sportlärm des TuS Detern e. V. abschirmenden Lärmschutzwalls vorhanden. Diese Flächen, die insbesondere einen Abschnitt des vorhandenen, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalls umfassen, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt.

Gehölzbestand

Der birkendominierte Gehölzbestand im Norden des Flurstücks 10 und die Birkenreihe entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 14/3 sollen zur Eingrünung und Abschirmung des geplanten Wohngebietes zum angrenzenden Möbelhaus langfristig erhalten werden. Die Gehölzbestände werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt.

7. Private Grünflächen

Hausgarten

Die bestehende Tennisanlage des TuS Detern e. V. wird seit einiger Zeit nicht mehr vollständig genutzt. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, einen Teil der Tennisanlage an den Wohnnachbarn zu veräußern. Dazu wurde eine 1.288 m² große Teilfläche im Nordwesten des Vereinsgeländes abgetrennt (Flurstück 19/5). Entsprechend der zukünftigen Nutzung als Hausgarten wird das Flurstück 19/5 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche befindet sich auch ein Abschnitt des das Sportgelände des TuS Detern e. V. nach Westen und Süden einfassenden Lärmschutzwalls. Damit die Nutzung der geplanten Hausgartenfläche durch die zukünftigen Nutzer aus dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet möglich wird, erfolgt ein Walldurchbruch in einer Breite von maximal 6 m.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Vor dem Hintergrund der notwendigen schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, wurde vom Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft aus Jümme ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht u. a. vor, das von den öffentlichen und privaten Flächen ablaufende Oberflächenwasser direkt oder über eine im Straßenkörper der Planstraße verlegte Regenwasserkanalisation in ein innerhalb des Plangebietes zu erstellendes Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. Die Zufahrt zum RRB erfolgt direkt von der Planstraße A aus. Das rd. 650 m² große RRB wird wegen der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers (Überlauf) nach Süden in das Grabengewässer III. Ordnung „Krummwall“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Erforderliche Flächen für die Räumung und Unterhaltung des RRB sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche unterzubringen. Zwischen dem geplanten RRB und dem südlich angrenzenden Grabengewässer III. Ordnung „Krummwall“ ist zur Unterhaltung des Grabengewässers durch die Sielacht Stickhausen innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Fläche ein Räumstreifen in einer Breite von 6 m dauerhaft freizuhalten. Räumstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz vor aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Übernutzungen und zur Gewährleistung des langfristigen Erhalts des im Westen des Plangebietes stockenden Alt-Eichenbestandes, wird östlich der Baumreihe ein Baumschutzstreifen in einer Breite von 6 m (gemessen von der Geltungsbereichsgrenze) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens orientiert sich an der Kronentraufe der vorhandenen Eichen.

Innerhalb des Baumschutzstreifens mit der Kennzeichnung „BS“ sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Der Baumschutzstreifen ist durch die Eigentümer durch regelmäßige Mahd in der Zeit von Mai bis Oktober (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Baumschutzstreifen ist Artenreicher Scherrasen (GRR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Baumschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Abtransport des Mähgutes
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
- keine Düngung der Flächen.

Da keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Gemeinde Detern einen Teil der planungsbedingten Eingriffe (Schutzgüter Boden und Wasser-Grundwasser) extern auf dem Flurstück 134/33, Flur 2, Gemarkung Rhaude auf einer 5.193 m² großen Teilfläche zu kompensieren. Die Kompensationsfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Kompensationsfläche wird derzeit als Acker genutzt und wird allseitig von Baum-/Strauchwallhecken begrenzt. Zukünftig, ab Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“, gelten folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland (GM):

- Die Erstansaat auf der Kompensationsfläche erfolgt mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.
- Die entlang der Flurstücksgrenzen vorhandenen Gehölzstrukturen (Wallhecken) sind zu erhalten und zu schützen
- Nutzung als Mähwiese (Dauergrünland) mit dem ersten Schnitt nach dem 20. Juni, kein Grünlandumbruch, keine Grünlanderneuerung
- Zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig
- Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01. März und dem 20. Juni
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden
- Keine Düngung, keine Kalkung
- Keine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, keine Anlage von Erdmieten
- Keine Bodenmodellierung
- Besondere Maßnahmen im Sinne einer Pflege und Entwicklung der Fläche zur Sicherung des Entwicklungszieles sind zu ermöglichen

Regelung zur Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial:

Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationspflanzungen (incl. Ersatzpflanzungen) von Gehölzen oder bei Ersatzpflanzungen nach Abgang eines festgesetzten Gehölzes, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

Regelung der Zeiten für die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie sind in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Regelung der Zeiten für Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen. Um den Artenschutz zu gewährleisten, ist im Kaufvertrag mit den zukünftigen Grundeigentümern diese Regelung verbindlich aufzunehmen.

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsbindungen)

Die im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölzbestände sollen zur Eingrünung des Baugebietes und zur Abschirmung des geplanten Wohngebietes zum angrenzenden Möbelhaus langfristig erhalten werden (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel II. 5.). Dazu werden sowohl die im Osten des Flurstücks 10 auf dem dortigen Lärmschutzwall vorhandenen Bäume und Sträucher, als auch der birkendominierte Baumbestand im Norden des Flurstücks 10 und darüber hinaus ein 15 m langer Abschnitt der im Westen des Flurstücks 14/3 vorhandenen Birkenreihe gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden die Einzelbäume, der entlang der Westgrenze des Plangebietes stockenden Baumreihe aus Alt-Eichen wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und ihres Lebensraumpotentials für die heimische Fauna zum langfristigen Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes oder Strauches ist dieser standortnah und artgleich spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200-250 cm bzw. verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100-150 cm. Die Bäume und Sträucher langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen) unzulässig. Um den Schutz der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Alt-Eichenreihe langfristig sicherzustellen, wird für den im Plangebiet liegenden Teil des Wurzelbereichs ein Baumschutzstreifen (BS) festgesetzt (vgl. dazu die Ausführungen im Kapitel II. 8).

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krümmwall“, ist auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, welche schalltechnische Belastung aus den Bereichen „Verkehrslärm“, „Gewerbelärm“ und „Sportlärm“ auf die im Plangebiet vorgesehenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen einwirken.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) aus Aurich im Juli bzw. September 2020 erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen⁸, werden im Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krümmwall“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

⁸ IEL (2020): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ in der Gemeinde Detern Bericht-Nr.: 4539-20-L1 vom 10. Juli 2020; Ergänzende Berechnung zum Verkehrslärm vom 21.09.2020, Bericht-Nr.: 4539-20-L1_01_01

Während die zulässigen Immissionsrichtwerte hinsichtlich der ermittelten Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung innerhalb des gesamten Plangebietes sowohl tags als auch nachts eingehalten werden, führten die Schallimmissionsberechnungen für den Sportlärm zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) im Plangebiet unter den gewählten Berechnungsszenarien um bis zu 4 dB überschritten werden. Die Überschreitungen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung, den Bereich mit den festgestellten Überschreitungen unbebaut zu lassen, liegen diese Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und es erfolgen für die von Überschreitungen zulässiger Schallimmissionen betroffenen Flächen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Die Belange des Immissionsschutzes werden ausführlich im Kapitel III.2 beschrieben.

Zusätzlich zu der zeichnerischen Festsetzung wird textlich festgesetzt:

- *Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ nicht zulässig.*
- *Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.*

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh- und Fahrrecht für Räumstreifen

Um eine Räumung des südlich und südwestlich an das Plangebiet und die dortigen Baugebietsflächen angrenzend vorhandenen Grabengewässers III. Ordnung „Krummwall“ dauerhaft gewährleisten zu können, wird entlang dieses Gewässers gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht (G/F) zugunsten der das Gewässer unterhaltenden Sielacht Stickhausen in einer Breite von 6 m, gemessen ab der Grabenböschungsoberkante, festgesetzt. Die Unterhaltungsarbeiten werden auch zukünftig, trotz der sich verändernden Eigentumsverhältnisse nach Realisierung der Wohnbaugrundstücke durch die Sielacht Stickhausen durchgeführt. Der Räumstreifen bzw. die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Zufahrt zum östlichen Plangebiet

Zur Erschließung der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7 von der „Mühlenstraße“ (K 61) aus wird entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 14/7 gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) in einer Breite von 5 m zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/7 festgesetzt. Im Bereich der Einmündung zur „Mühlenstraße“ (K 61) wird diese Zufahrt auf einer Länge von 15 m auf rd. 7 m aufgeweitet, um einen Begegnungsverkehr von gleichzeitig ein- und ausfahrenden Fahrzeugen im Bereich der Zufahrt zu ermöglichen. Diese Aufweitung minimiert Gefährdungen des Verkehrs im Bereich der geplanten Zufahrt ins Plangebiet und gewährleistet dadurch die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der K 61.

Leitungsrecht für Regenwasserleitung

Das Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 sieht vor, das auf den Grundstücken im Bereich der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7 anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserleitung über die Flurstücke 10 und 19/5 dem RRB im südlichen Plangebiet zuzuleiten (vgl. Kapitel III. 1.). Zur Sicherung der Zuleitung von den Flurstücken 14/3, 14/4 und 14/7. wird ein Leitungsrecht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ (Lärmschutzwall) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7 festgesetzt. Das Leitungsrecht in einer Breite von 2 m berücksichtigt Leitungsschutzstreifen von beiderseits 1 m.

13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Zum Krummwall" festgesetzte Gestaltungssatzung gibt für die geplanten Wohngebietsflächen einen gestalterischen Rahmen hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Gestaltung der Dächer, der Grundstückseinfriedungen und der zulässigen Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich vor. Dieser soll eine Architektur und Gebäudegestaltung gewährleisten, die unter Verwendung der heutigen Formensprache und trotz unterschiedlicher Bauträger bzw. Bauherren ein einheitliches, ortstypisches Erscheinungsbild ermöglicht. Um die Anforderungen an die Gestaltung auf den Baugrundstücken durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO erlassen.

Fassadengestaltung

Baumaterial

1. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle baulichen Anlagen nur Verblendmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz oder Holz imitierenden Baustoffen bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil von 1/3 werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Gebäude für die Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 20 qm sowie Carports. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind auch bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen (z. B. für Sonnenkollektoren) und passive Sonnennutzungssysteme (z. B. Wintergärten).

Farbgebung

2. Unzulässig ist weißes, graues und schwarzes Verblendmauerwerk. Als Grundlage für die unzulässigen Farbtöne des Verblendmauerwerks gelten die den RAL-Farbwerten 1013-1015, 9003, 9010, 9016, 9018 (weiß), 7000-7047 (grau), 9011 und 9017 (schwarz) entsprechenden Farbtöne.

Gestaltung der Dächer

Dachform

3. Hauptgebäude mit Flachdächern sind unzulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit einem Dachneigungswinkel unter 20°.

Dacheindeckungsmaterialien und -farben

4. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ton- und Betondachsteine in roter/rotbrauner/anthrazit/schwarzer Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten die den RAL-Farbwerten 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016 (rot), 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 9004, 9005 (anthrazit/schwarz), 8001 und 8012 (braun) entsprechenden Farbtöne. Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dacheindeckung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden. Dachbegrünungen sind zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen (Sonnenkollektoren u. ä.) und passive Sonnennutzungssysteme (z. B. Wintergärten). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Gebäude für die Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 20 qm sowie Carports.

Einfriedungen

5. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), außerhalb des Bereichs zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auch als freiwachsende Hecke, Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, lebender Hecke zulässig, wobei nur die Hecke und nicht der Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun das Grundstück nach außen begrenzen darf. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen darf im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie maximal 0,80 m über Geländeoberkante betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eibe	(Taxus baccata)

Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Erschließungsstraßen sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig.

Ordnungswidrigkeitenbelehrung

7. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Fernmeldenetz und ggfs. an das Gasnetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die derzeit unbebauten Wohnbaugrundstücke werden über die Planstraße A erschlossen und über die in den Straßentrassen der Straßen „Zum Krummwall“ und „Westerlandstraße“ zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung in der Samtgemeinde Jümme angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Jümme-Jümme.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas⁹ und elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Die EWE Netz GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft des Landkreises Leer. Für die über die K 61 erschlossenen Anlieger im östlichen Plangebiet wird an der K 61 ein Hausmüllsammelplatz vorgesehen. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert und eine entsprechende Aufnahmekapazität ist gegeben. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Jümme.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Detern. Da die anstehenden Bodenverhältnisse (Geschiebelehm) und ein hoher Grundwasserstand eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das von der Kremer Klärgesellschaft, Hesel, erarbeitete Entwässerungskonzept vor, das im westlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine im Straßenkörper der Planstraße A zu verlegende Regenwasserkanalisation in ein neu zu erstellendes Regenwasserrückhaltebecken im südöstlichen Plangebiet einzuleiten. Das auf den Grundstücken im Bereich der Flurstücke 14/3, 14/4 und 14/7 anfallende Oberflächenwasser wird über eine zu erstellende Regenwasserleitung über die Flurstücke 10 und 19/5 dem RRB zugeleitet. Aus der Regenwasserrückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt dem Graben (Gewässer III. Ordnung, „Krummwall“) südlich des Plangebietes zugeführt und weiter über das „Velder Sieltief Süd“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 108/349), letztendlich der „Jümme“ zugeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird in erforderlicher Größe im nordöstlichen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regen-

⁹ Voraussichtlich wird das Baugebiet nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

rückhaltebecken" (RRB) festgesetzt. Der Entwässerungsantrag (s. Anlage 6) wurde beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer zur Genehmigung eingereicht. Der wasserrechtliche Antrag wurde mit AZ 8/1-30/25-PG-120/2023 am 29.09.2025 genehmigt.

Die Sielacht Stickhausen weist im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB darauf hin, dass der Einleitungsbereich des Hochwasserrückhaltebeckens in das Gewässer III. Ordnung in der Sohle sowie an den Böschungen fachgerecht gegen Auskolkungen zu sichern ist. Eventuell auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben. Bei auftretender Verschlammlung bzw. Verkrautung des Regenrückhaltebeckens ist eine Entschlammung bzw. ein Rückschnitt durchzuführen. Die Durchgängigkeit der Drosselöffnung, sowie der nachgeschalteten Rohrleitung ist jederzeit zu gewährleisten.

Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen, Rigolensysteme, Dachbegrünungen) sind zulässig.

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Die Telekom Deutschland GmbH (Telekom) teilt mit, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen wird. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz sind neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

1.2 Umweltbelange

1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krummwall", der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation im Plangebiet und enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Untersucht werden auch die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Detern, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der bedarfsgerechten Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindegebiets.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden die Ergebnisse der im September 2023 durchgeführten Biotoptypenkartierung herangezogen und der Planung gegenübergestellt.

Die Planung nimmt eine anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch und berücksichtigt damit die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und minimiert damit die weitere Zersiedelung der Landschaft. Die innerhalb der Plangebietsflächen vorhandenen Gehölzstrukturen werden ganz überwiegend langfristig in ihrem Bestand geschützt.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser - Grundwasser“, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Alle übrigen Schutzgüter werden planungsbedingt nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt. Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ nur in geringem Umfang Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB überwiegend außerhalb des Plangebietes statt. Die im Umweltbericht ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffe durch Überplanung von Gehölzbeständen und die zur Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Versiegelung werden vollständig kompensiert.

Durch die dargestellten Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensiert werden, so dass in der Folge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei Realisierung des Vorhabens verbleiben.

1.2.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“, initiiert:

- Bauliche Inanspruchnahme überwiegend geringwertiger Biotopstrukturen (Intensivgrünland, Tennisgelände)
- Langfristiger Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen incl. Festsetzung eines mindestens 6 m breiten Baumschutzstreifens entlang einer Alt-Eichenreihe
- Rückbau eines Tennisgeländes zugunsten der Schaffung eines Hausgartens ohne Bodenversiegelung
- Standort der Baugebietsentwicklung in einem baulich vorgeprägten und zentrumsnahen Siedlungsrandbereich („Gemeinde der kurzen Wege“)

- Festsetzung der offenen Bauweise fördert die Frischluftzufuhr im Bereich der geplanten Neubebauung
- Hauptgebäude mit Flachdächern sind unzulässig (als Flachdach gelten Dächer mit einem Dachneigungswinkel unter 20°); geneigte Dächer bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Solarwärme)
- Die gewählte Erschließung ermöglicht für alle Grundstücke im Plangebiet eine Ausrichtung der zukünftigen Hauptgebäude zur effizienten Ausnutzung der Sonnenenergie
- Dachbegrünungen sind zulässig

Wie in allen Kommunen, wird auch in der Samtgemeinde Jümme, in Kürze ein kommunales Wärmekonzept erarbeitet werden. Vor dem Hintergrund des ausstehenden Ergebnisses verzichtet die Gemeinde Detern zu diesem Zeitpunkt auf die Möglichkeit einer Festsetzung zur verpflichtenden Erzeugung von erneuerbaren Energien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“. So kann eine Technologieoffenheit und damit an den individuellen Bedürfnissen ausgestaltete Neubaurealisierung gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise ist gerade vor dem Hintergrund der bereits hohen Anforderungen an die energetischen Ausbaustandards gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), der beschlossenen, in den folgenden Jahren stetig steigenden CO₂-Abgabe bei Einsatz fossiler Brennstoffe und vor dem Hintergrund der im Baugebiet voraussichtlich nicht vorgesehenen Gasversorgung, als mit den politischen Klimaschutzziele vereinbar zu bewerten.

Die Gemeinde Detern hält die Festsetzung von verpflichtenden energetischen Maßnahmen, wie sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB möglich wären, im Plangebiet für nicht verhältnismäßig. Das Baugebiet dient in erster Linie der Eigenentwicklung der Gemeinde Detern. Den Bauwünschen werden im Moment generell durch derzeit hohe Bau- und Grundstückskosten, Inflation und relativ hohe Kreditzinsen bereits Grenzen gesetzt. Um insbesondere auch der Breite der ortsansässigen Bevölkerung ein Wohnen in Detern zukünftig zu ermöglichen, möchte die Gemeinde auf kostenintensive verpflichtende Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien verzichten (sozialer Aspekt).

Im Ergebnis hält die Gemeinde Detern die im Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ und den örtlichen Bauvorschriften festgelegten klimawirksamen Maßnahmen für sozial ausgewogen, verhältnismäßig, wirtschaftlich zumutbar und zielführend hinsichtlich der klimapolitischen Ziele der Bundesrepublik Deutschland.

1.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst derzeit fast ausschließlich intensiv beweidete Grünlandflächen. Teilweise sind randlich linienhafte Gehölzstrukturen vorhanden, teilweise wurden Gehölzpflanzungen auf vorhandenen Lärmschutzwällen angelegt. Ein Tennisplatz wird überplant. Nach Süden und Südwesten schließt sich ein Graben III. Ordnung an das Plangebiet an. Die Oberflächenstruktur ist nahezu eben, fällt leicht von Nordost nach Südwest um ca. 2 m ab.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver¹⁰ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodenregion: Geest
- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Lehmgebiete
- Bodentyp: Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Pseudogley (E3//P-S)
- Verdichtungsempfindlichkeit: keine bis gering (nördliches Plangebiet)
- Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: Mittel
- Kohlenstoffreiche Böden: nein
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchraum für schutzwürdige Böden: Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) und seltene Böden (E//P-S)
- Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund: anthropogene Auffüllung (Plaggenesch)
- Bergbau: keine Hinweise im NIBIS-Kartenserver

Auswertung der bodenkundlichen Netzdiagramme

Die bodenkundlichen Netzdiagramme weisen die Bodenfunktionen, die Empfindlichkeit der anstehenden Böden und eine repräsentative Bodenprofilbeschreibung aus. Die Aussagen der bodenkundlichen Netzdiagramme stellen die Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen (A = Kriterium für die Lebensraumfunktion, B = Funktion im Naturhaushalt, C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) und der Archivfunktionen (Archiv der Kulturgeschichte und Archiv der Naturgeschichte) dar. Die als „Klimafunktion“ zusammengefasste Rolle der Böden im Kontext des Klimawandels wird durch die Berücksichtigung von zwei Teilfunktionen ebenfalls abgebildet. Durch den Erhalt oder die Wiederherstellung von Böden mit besonderer Erfüllung der Kohlenstoffspeicherefunktion und der Kühlfunktion kann ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geleistet werden. Die wichtigsten Aussagen werden nachfolgend dargestellt:

Mittlerer Pseudogley-Podsol (S-P3):

Bodenfunktionen: Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (B), mittlere Bedeutung hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit (A) und Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) (C)

Empfindlichkeiten: Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, hohe Verschlammungsneigung, geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Pseudogley (E3//P-S):

Bodenfunktionen: Besondere Erfüllung hinsichtlich Seltenheit und Archiv der Kulturgeschichte, hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (B), Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) (C) und natürliche Bodenfruchtbarkeit (A), mittlere Bedeutung hinsichtlich Kühlleistung und Nährstoffspeichervermögen (B)

Empfindlichkeiten: Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, hohe Verschlammungsneigung, geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet im Rahmen eines Baugrundgutachtens (s. An-

¹⁰ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 07.04.2021

lagen 3¹¹ und 4¹²) und einer bodenkundlichen Untersuchung zur Verbreitung und Wertigkeit anstehender Plaggenesche (s. Anlage 5)¹³ ermittelt. Die anstehenden Bodenverhältnisse werden vom Baugrundgutachter in vier Homogenbereiche (H 1 bis H 4) eingeordnet: H 1 (Mutterboden; Mächtigkeit 0,5 bis 0,6 m u. GOK), H 2 (Feinsand, mittelsandig, Mächtigkeit 0,5 bis 3,1 m u. GOK, bei RKS 05: Feinsandlinse 1,6 bis 2,1 m u. GOK), H 3 (Geschiebelehm, Mächtigkeit 0,7 bis 4,5 m u. GOK, bei RKS 05: 1,6 bis 2,1 m u. GOK), H 4 (Lauenburger Ton, bei RKS 03 und RKS 06 ist ab einer Teufe von 4,50 m u. GOK bis mindestens zur Bohrendteufe von 5,0 m Lauenburger Ton anzutreffen).

Die gutachterlich ermittelten Grundwasserstände weichen teilweise von den Angaben des NIBIS-Kartenservers ab. Als Grundwasserbemessungshöhe sollte demnach eine Höhe von 0,6 bis 0,8 m u. GOK angenommen werden.

Die in Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführte chemische Analyse ergab für sämtliche Proben keine Verunreinigungen mit einem LAGA-Zuordnungswert größer Z 0.

Durch Zeitzeugenberichte konnte die Gemeinde Detern recherchieren, dass mindestens seit 1975 die Plangebietsflächen nur landwirtschaftlich genutzt wurden¹⁴. Zwischen 1975 und 1996 wurden die Flächen ackerbaulich genutzt, seitdem ausschließlich als Grünland. Der NIBIS-Kartenserver und der LRP weisen für das Plangebiet einen Suchraum für schutzwürdige Böden (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) und seltene Böden (E//P-S)) aus. Die Untersuchung aus dem Jahre 2021 des Büros StraPs kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Plaggenesch-Böden vorhanden sind (s. Anlage 4). Die durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck 2022 durchgeführte, ergänzende bodenkundliche Untersuchung zur Verbreitung und Wertigkeit anstehender Plaggenesche kommt indes zu dem Ergebnis, dass aus bodenkundlicher Sicht dem im Plangebiet angetroffenen Plaggenesch aufgrund der Geringmächtigkeit und fehlender prägnanter Merkmale (z.B. Eschkante) nur eine geringe Wertigkeit als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung zugemessen werden kann (vgl. Anlage 5). Aus bodenkundlicher Sicht stehen damit keine bodenrechtlichen bzw. kulturhistorischen Belange der geplanten Bebauung entgegen.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit vielen Jahrzehnten (Hinweis auf Plaggenesch-Böden im NIBIS-Kartenserver deutet auf jahrhundertlange, landwirtschaftliche Nutzung hin) bestehenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen. Wesentliche Eingriffe in das Höhenprofil sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer weist im Rahmen einer Vorabeteiligung darauf hin, dass nach einer Aktenrecherche das im Plangebiet gelegene Flurstück 9/2, Flur 18, Gemarkung Velde, nicht von bekannten

¹¹ Straßenbau Prüfstelle GmbH (2021): Erschließung Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krummwall", Detern; Ingenieurgeologisches Streckengutachten (Stand: 10.03.2021)

¹² Straßenbau Prüfstelle GmbH (2021): Erschließung Bebauungsplan Nr. 27 "Zum Krummwall", Detern; Untersuchungen zum Vorliegen von Plaggenesch (Stand: 22.06.2021)

¹³ Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck (2022): Bodenkundliche Untersuchung zur Verbreitung und Wertigkeit anstehender Plaggenesche (Stand: 05.08.2022)

¹⁴ Die Zeitzeugenbefragung fand am 01.04.2021 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Samtgemeinde Jümme unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden.

und erfassten Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z.B. ehemalige Müllkippen) betroffen ist. Es wird mitgeteilt, dass keine Hinweise vorliegen, die Plangebietsflächen als Altstandort (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) zu qualifizieren. Dieses Resultat der behördlichen Recherche wird durch die Ergebnisse der o.g. Zeitzugebefragung und des geologischen Gutachtens für die gesamte Plangebietsfläche bestätigt. Aufgrund dessen ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, des Regenrückhaltebeckens, Stellplätzen, Terrassen usw. innerhalb des geplanten Baugebietes erfolgen. Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des in Kapitel I. 1 beschriebenen hohen Bedarfs, Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Detern anbieten zu können, als unvermeidlich einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Rückbau eines Tennisplatzes auf einer Fläche von 750 m². Im Rahmen dieser Entsiegelungsmaßnahme wird der Tennisplatzbelag incl. Unterbau aufgenommen und fachgerecht entsorgt.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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). Im Rahmen der Baugebietserschließung sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten (z. B. Schutz vor Bodenverdichtung, Schutz vor Leckagen, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberbodens, fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen).

1.2.4 Abfallrechtliche Belange

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei den im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen notwendigen Bodenarbeiten werden die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet. Anfallende Abfälle (z. B. nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub, Baumstubben, Steine usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallsorgung 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 in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von 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.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

1.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“, ist auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, welche schalltechnische Belastung aus den Bereichen „Verkehrslärm“, „Gewerbelärm“ und „Sportlärm“ auf die im Plangebiet vorgesehenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen einwirken.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) aus Aurich im Juli, September 2020 und November 2022 erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen, lassen sich zusammenfassend folgende Ergebnisse darstellen (vgl. Anlage 2).

Verkehrslärm

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 in dem WA-Gebiet eingehalten werden.

Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen für die Tageszeit unter den gewählten Berechnungsszenarien eingehalten werden.

Sportlärm

Die Schallimmissionsberechnungen für den Sportlärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) im Plangebiet unter den gewählten Berechnungsszenarien um bis zu 4 dB überschritten werden. Die Überschreitungen wurden im südlichen Bereich des Plangebietes festgestellt.

Die zulässigen Geräuschpegelspitzen für die Tageszeit werden unter den gewählten Berechnungsszenarien eingehalten. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung, den Bereich mit den festgestellten Überschreitungen unbebaut zu lassen, liegen diese Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und es erfolgen für die von Überschreitungen zulässiger Schallimmissionen betroffenen Flächen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Erhöhung der vorhandenen, die Sportanlagen einfassenden Lärmschutzwälle, sind aufgrund der vorhandenen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, nicht umsetzbar.

Zusätzlich wird zum Schutz der im Überschreibungsbereich liegenden Außenwohnbereiche folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ nicht zulässig.

Nur mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Bei Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des auf die zukünftigen Wohngebiete einwirkenden Sportlärms, steht aus lärmtechnischer Sicht der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 nichts entgegen.

Die bestehende Tennisanlage des TuS Detern e. V. wird seit einiger Zeit nicht mehr vollständig genutzt. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, einen Teil der Tennisanlage an den Wohnnachbarn zu veräußern. Dazu wurde eine 1.288 m² große Teilfläche im Nordwesten des Vereinsgeländes abgetrennt (Flurstück 19/5). Entsprechend der zukünftigen Nutzung als Hausgarten wird das Flurstück 19/5 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche befindet sich auch ein Abschnitt des Sportgelände des TuS Detern e. V. nach Westen und Süden einfassenden Lärmschutzwalls. Damit die Nutzung der geplanten Hausgartenfläche durch die zukünftigen Nutzer aus dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet möglich wird, erfolgt ein Walldurchbruch in einer Breite von maximal 6 m.

Um zu untersuchen, ob der geplante Durchbruch durch den Lärmschutzwall negative Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes im nördlich an das Sportgelände angrenzenden allgemeinen Wohngebiet verursacht, hat das Büro IEL im November 2022 ergänzend zu den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2020 eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Im Ergebnis stellt die schalltechnische Stellungnahme dar, dass der geplante, bis maximal 6 m breite Durchbruch durch den Lärmschutzwall keine wesentlichen lärmtechnischen Auswirkungen auf die dem Sportgelände benachbarte Wohnnutzung haben wird und daher keine Bedenken gegen die Realisierung der Hausgartennutzung incl. des dafür notwendigen Walldurchbruchs bestehen.

Geruchsimmissionen

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 Anhang 7 der neuen TA Luft ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 27 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 1,49 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet. Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

1.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Entwicklung der Gemeinde Detern gefördert (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

1.5 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel). Die Gemeinde Detern prüft fortlaufend alle Möglichkeiten zur verträglichen Nachverdichtung (Baulücken, Nutzungsmöglichkeit von Brachflächen, Gebäudeleerstand usw.), um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen möglichst zu vermeiden. Da derzeit keine Nachverdichtungspotentiale in Detern bestehen, wurden alternativ die Flächenpotentiale siedlungsnaher Freiflächen, in diesem Falle alles landwirtschaftliche Flächen, untersucht. Um dem gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Grundsatz zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile gerecht werden zu können, erfolgt als Ergebnis eines Abwägungsprozesses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zulasten der bestehenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gemeinde Detern ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist insbesondere auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Detern abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und die deutlichen Verstädterungstendenzen zu nennen.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden bis heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die städtebauliche Entwicklung ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Norden und Osten bis unmittelbar an das Plangebiet heranrücken. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergaben sich Nutzungskonflikte.

Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben. Im Ergebnis werden die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Belange des Denkmalschutzes

Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft teilte im Rahmen einer Vorabteilung mit, dass von den Plangebietsflächen zwar keine Bodendenkmäler unmittelbar bekannt sind, jedoch sollte wegen der Nähe zu den Denkmälern Schlüsselburg und Burg Stickhausen, sowie des geschichtlichen Kontextes im Rahmen der Ostfriesischen Befreiungskriege - die entscheidende Schlacht fand 1426 in Detern statt - vorab geklärt werden, ob im Plangebiet noch Denkmalsubstanz im Boden vorhanden ist. Es wurde seitens des archäologischen Dienstes ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen. Zunächst sollte eine Begehung mit ehrenamtlichen Metalldetektorgängern erfolgen, anschließend dann eine Suchschachtung mittels schwerem Gerät. Für das Plangebiet liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung vom 06.11.2020 für eine archäologische Prospektion vor, da der betroffene Bereich eine archäologische Verdachtsfläche eingestuft wurde.

Die am 27. und 28.01.2021 durchgeführten Begehungen mit Metalldetektorsonden durch Freiwillige einer Arbeitsgruppe unter der Leitung von Sebastian Heibült und die gleichzeitig durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgten Prospektionschnitte, brachten keine Befunde von archäologischer Bedeutung zutage. Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen stehen dem Bauvorhaben aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr entgegen.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft verweist in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

1.7 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt eine Luftbildauswertung im Sinne einer Gefahrenabwehr durchzuführen. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Die Gemeinde Detern hat eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Nach Durchführung der Luftbildauswertung durch das LGLN, wird keine Kampfmittelbelastung innerhalb der Plangebietsflächen vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Die Eigentümer der Plangebietsflächen profitieren durch die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Bereitstellung von Flächen für zusätzliche Wohnbebauung gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Zum Krummwall“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Detern, berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dient durch die vorgesehene städtebaulich maßstäbliche Siedlungsentwicklung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung der Gemeinde Detern.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten

ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die privaten Belange gefördert.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Krümmwall“ hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen für Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): 431 m ² Geh- und Fahrrecht (Räumstreifen): 1.001 m ² Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: 198 m ²	14.835 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.984 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft davon Regenrückhaltebecken: 1.278 m ²	1.279 m ²
Öffentliche Grünflächen davon Sportplatz: 324 m ² Gehölzbestand (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB): 533 m ² Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB): 30 m ²	603 m ²
Private Grünflächen davon Hausgarten: 1.288 m ² Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB): 110 m ²	1.287 m ²
Summe	20.988 m²

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Gemeinde Detern hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Detern, den

Gemeinde Detern
Der Bürgermeister

.....

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Zusammenzeichnung, Stand: 15.08.2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Krummwall“ (kein Maßstab)

