Gemeinde Moormerland

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 49

ORTSCHAFTEN WARSINGS-/ BOEKZETELERFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : OLDENBURG, DEZEMBER 2016

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG

Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 1

2.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 1

3.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG 1

4.0 GEPRÜFTE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 4

- ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB -

ÜBER DIE ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG SOWIE GEPRÜFTE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

1.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland besteht seit langem eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde ist es, entsprechend des vorhandenen Bedarfes, zentrumsnah gelegene Wohnbauflächen zu schaffen. Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit hat sich dabei eine Tendenz innerhalb der Gemeinde zur Nachverdichtung und Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen ergeben, die auch dazu geführt haben, dass die hier vorliegende Fläche in Warsingsfehn im Anschluss an bestehende Bebauung der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

2.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Auswirkungen der Planung betreffen hauptsächlich bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zum Sauteler Kanal

Berücksichtigung eines flächensparsamen Erschließungskonzepts

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung vermieden, minimiert und ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt extern.

3.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB wurde vor allem die Erschließung hinterfragt. Kontrovers wurde eine Führung des Kfz-Verkehrs sowohl über die Eichen- bzw. Birkenstraße als auch über den Mißgunster Weg diskutiert. Prinzipiell ist nach Ansicht der Gemeinde Moormerland beides möglich, abschließend wurde aber eine Erschließungsvariante gewählt, die mit drei Anknüpfungspunkten an das örtliche Verkehrsnetz die Verkehre so gut wie möglich verteilt. So können auch die Lärmimmissionen für alle Anwohner reduziert werden.

Befürchtet wurde eine Verkehrsgefährdung dadurch, dass bei Umsetzung einer zunächst geplanten Ringerschließung zu viele Zufahrten auf den Mißgunster Weg auf kurzer Strecke münden würden. Nach weiteren Diskussionen wurde das Erschließungskonzept jedoch wieder verändert und auf die Ringerschließung verzichtet, so dass Gefährdungssituationen minimiert wurden.

Weiterhin wurde ein Entwässerungskonzept für den Bereich erforderlich gehalten, dieses wurde im Weiteren erstellt.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (1) BauGB wurde vor allem Folgendes vorgebracht:

Angesprochen wurden v. a. artenschutzrechtliche Belange (Fledermausvorkommen am Sauteler Kanal), hierzu wurden Aussagen innerhalb des Umweltberichtes ergänzt. Auch waren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die geplanten Gewässerverrohrungen zu bilanzieren. Dem wurde gefolgt.

Redaktionelle Änderungen betrafen die die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan. Den Hinweisen wurde jeweils gefolgt.

Während der **öffentlichen Auslegung** wurde eine Reihe von Stellungnahmen vorgebracht, die insbesondere die Ableitung des Verkehrs durch die Kiefernstraße und die damit verbundenen Lärmemissionen und Verkehrsgefährdungen, auch durch den Baustellenverkehr, kritisierten. Ein erhebliches Risikopotenzial wird angesichts der prognostizierten Verkehrsbelastung (in der Spitzenstunde ca. 76 Fahrten, also rechnerisch ca. 1,3 Fahrten pro Minute) seitens der Gemeinde Moormerland jedoch nicht erwartet.

Für eine Verkehrslärmberechnung wurden zusätzlich die aus dem Baugebiet W 49 hervorgerufenen Fahrten (31 Grundstücke, ca. 9 Fahrten pro Wohneinheit) rechnerisch ermittelt. Dadurch ergaben sich DTV-Werte von 504 – 764 KFZ auf verschiedenen Straßenabschnitten.

Im Umfeld des Plangebietes erhöhen sich die Beurteilungspegel durch die allgemeine Verkehrssteigerung incl. des neuen Baugebietes um max. 2,1 dB(A), was im Sinne der 16. BImSchV nicht als wesentliche Änderung zu beurteilen ist.

Die Werte erreichen an der ungünstigsten Fassade tags 56,2 dB(A) und 47,8 dB(A). Hinsichtlich der im Rahmen der Abwägung vertretbaren Überschreitung dieser **Orientierungs**werte können für Wohngebiete die **Grenz**werte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) herangezogen werden. Bei Überschreitung dieser Werte besteht ein Anspruch auf Lärmschutz, wenn durch die Änderung der Beurteilungspegel des vom Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 d(BA) steigt oder mindestens 70 / 60 dB(A) überschreiten. Beides ist hier nicht der Fall. Im vorliegenden Fall liegt die Erhöhung nur zwischen 1,3 und 2,1 dB(A) (Mißgunster Weg 141). Im Bereich der Kiefernstraße beträgt die Steigerung max. 1,7 dB(A).

Befürchteter Baustellenverkehr wird auftreten. Sollten dabei die Fahrbahnen in Mitleidenschaft gezogen werden, sind diese zu sanieren. Im Übrigen verweist die Gemeinde darauf, dass bei Grundstückserschließungen und bei der Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich Baustellenverkehr mit ggf. Folgen für die Verkehrswege auftritt.

Es wurde auch der Bedarf für die Planung prinzipiell hinterfragt. Die Gemeinde Moormerland hat jedoch im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsprognose ermittelt, dass ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größenordnung zwischen ca. 42 und 66 ha besteht. Dieser Bedarf soll vordringlich im Hauptort Warsingsfehn gedeckt werden, im Übrigen ist das Plangebiet auch überwiegend bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde in Teilen angepasst, eine Verrohrung von Gräben erfolgt jedoch weiterhin. Einer privaten Anregung auf Verzicht einer überbaubaren Grundstücksfläche am Plangebietsrand konnte gefolgt werden, so dass hier in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan eine größere, zusammenhängende Grundstücksfläche entstehen kann.

Weiterhin wurde das Heranziehen zu möglichen Straßenausbaubeiträgen abgelehnt. Die Frage und Höhe von Anliegerbeiträgen stellt jedoch keinen Gegenstand der Bauleitplanung dar.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden auch die Träger öffentlicher Belange und Behörden erneut beteiligt. Beeinträchtigungen jagender Fledermäuse sollten durch den Verzicht auf Beleuchtungseinrichtungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bzw. am Sauteler Kanal vermieden werden. Da dieses nach Ansicht der Gemeinde nicht auf Dauer kontrollierbar ist, wurde dem Einwand insofern entsprochen, dass hier eine 4 m breite Anpflanzfläche festgesetzt wurde. Zudem ist seitens der Gemeinde Moormerland kein *beleuchteter* Fuß- und Radweg vorgesehen.

Hinweise zur Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen insbesondere zur Anbindung des Baugebietes an das bestehende Verkehrsnetz wurde die Erschließung insofern verändert, als dass nunmehr einige wenige Grundstücke an den Eichenstraße angeschlossen wurden. Aufgrund dieser Änderung musste eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

In diesem Rahmen wurden Stellungnahmen vielfach inhaltlich wiederholt.

So wurden erneut alternative Trassenführungen vorgeschlagen. Die Gemeinde Moormerland hatte sich jedoch in der Vergangenheit ausführlich mit unterschiedlichen Erschließungsvarianten auseinandergesetzt und war zu dem Ergebnis gekommen, dass die Haupterschließung über den Mißgunster Weg und die Kieferstraße erfolgen soll. Der Mißgunster Weg wird deshalb in Teilen ausgebaut. Die Kiefernstraße wurde bereits entsprechend ausgebaut. Nach Ausbau beider Straßen wird die verkehrliche Erschließung als gesichert betrachtet. Die Straße wird so ausgebaut, dass sie auch den Schwerverkehr (z. B. auch der Baustellenverkehr) aufnehmen kann. Bei der Kiefernstraße handelt es sich um eine Straße mit starkem innerörtlichen Verkehr, entsprechend erfolgte auch der Ausbau.

Eine Anbindung größerer Teile des neuen Baugebietes über die Birken-/Eichenstraße wurde nicht favorisiert, weil diese dann über Wohnstraßen, die nicht über den Ausbauzustand der Kiefernstraße verfügen, verlaufen würde.

Weiterhin würde die Wohnqualität durch die geplante Nachverdichtung leiden. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität wird gesehen, bei Neubebauung bzw. Nachverdichtung ist dies aber auch nicht unüblich und hinzunehmen. Dabei zieht die Gemeinde Moormerland die Innenentwicklung einer weiteren Bebauung in den Außenbereich vor.

Auch sollten die Flächen aus ökologischer Sicht nicht überplant werden, zudem wurde aus naturschutzfachlicher Sicht eine Neubewertung gefordert. Die Gemeinde Moormerland gewichtet hier die Schaffung von Wohnraum an zentralem Standort im Gemeindegebiet höher als den vollständigen Erhalt aller Grünflächen. Es erfolgte zudem eine Bestandserfassung der Biotope wie üblich zu Beginn einer Bauleitplanung. Dieser Zustand wurde dann der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt. Eine Fortschreibung der Situation ist nicht erforderlich.

Vom Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland wurde auf den Unterhaltungsstreifen am Sauteler Kanal hingewiesen. Die festgesetzte Anpflanzfläche würde in den satzungsgemäßen Räumstreifen hineinreichen. Die Räumung des Sauteler Kanals ist aber bereits im Bestand sichergestellt, hier verläuft ein Weg parallel zum Gewässer. Der Weg verfügt über eine Breite von ca. 4 m. Die Anpflanzfläche befindet sich in einem Abstand von mind. 4 m zur Böschungsoberkante und wurde aus naturschutzfachlicher Sicht (Fledermausschutz) festgesetzt. In einem Gespräch mit dem Entwässerungsverband wurde seitens der Gemeinde dem Verband zugesichert, dass die Pflanzfläche im Eigentum der Gemeinde verbleibt und somit die Pflege und Unterhaltung dauerhaft der Gemeinde unterliegt. Daher ist sichergestellt, dass der Pflanzstreifen die Räumungsmöglichkeit nicht behindert.

Vom Landkreis Leer wurde ein Verzicht auf die Pflanzung nicht heimische Arten angeregt, zudem sollte die Pflanzqualität in die Festsetzung aufgenommen werden. Dem wurde ebenso gefolgt wie der Anregung auf Aufnahme von Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft.

Angeregt wurde eine Eingrünung der Bebauung östlich des Mißgunster Weges zur freien Landschaft hin. Die Gemeinde Moormerland geht jedoch davon aus, dass eine Eingrünungsmaßnahme in der einzeilige Bebauung mit rückwärtigen Gartenfläche am Mißgunster Weg nicht notwendig ist, sie würde auch nicht der historischen Fehnbebauung entsprechen.

Abschließend ergingen redaktionelle Hinweise, denen entsprochen wurde sowie Anmerkungen zur Erschließungsplanung, die im Rahmen der nachgeordneten Planung zu berücksichtigen sind.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan Nr. W 49 – Ortschaft Warsingsfehn - nach Prüfung der Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 09. Juni 2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

4.0 GEPRÜFTE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standortalternativen ergeben sich nicht, da an diesem Standort eine Weiterentwicklung der bereits im unmittelbaren Umkreis umgesetzten Wohnbebauung vorgesehen ist. Für die Erschließung des Gebietes sind verschiedene Varianten betrachtet worden, wobei sich die Gemeinde letztlich für Stichstraßen vom Mißgunster Weg und von der Eichenstraße entschieden hat. Eine Verlängerung der Lindenstraße ist ebenfalls vorgesehen, und mit einer fußläufigen Verbindung zur Eichenstraße/Birkenstraße wird auch der neu geplante Spielplatz angebunden. Auch besteht eine Fußwegeverbindung zum Sauteler Kanal.

Da hier Wohnbebauung vorgesehen ist, war die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zwangsläufig. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Bauweise) entsprechen der baulichen Struktur auch der Nachbarbebauung, diese soll beibehalten bleiben. Insofern wurde zwar auch über andere, auch höhere Bauformen nachgedacht, diese Überlegungen wurden aber auch wieder verworfen.