

Gemeinde Bockhorn

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wittenmoor“

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom

30.03.2016 bis zum 29.04.2016

Bearbeitet: Planteam WMW GmbH & Co. KG

02.05.2016; am 04.05.2016 und 09.02.2017 ergänzt

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2016 – 29.04.2016 (öffentliche Auslegung)

Während der öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen von Bürgern (unmittelbare Nachbarn) mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes (4. Änderung) abgegeben.

Nachfolgend werden in der Tabelle unter B1 und B2 entsprechende Abwägungsvorschläge zu den Anregungen unterbreitet.

B1; Bürger vom 14.04.2016 mit 12 Unterschriften	Anregungen/Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die für alle Anwohner des Adlerweges überraschend gekommene 4. Änderung des o.a. Bebauungsplanes und ein wahrscheinlich damit einhergehender baldiger Baubeginn wirft bei den Anwohnern einige Fragen und Bedenken auf. Unstrittig ist dabei die Freigabe und der Beschluss zur Bebauung des o.a. Gebietes. Die Erhöhung der Flurstücke von 6 auf 12 durch Vergrößerung der zu bebauenden Fläche lässt dennoch Zweifel an der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes bezüglich der Zuwegung zu.</p> <p>Laut Aussage des Bauamtes wird die derzeitige Nutzung des Adlerweges als Zuwegung für derzeit 7 Grundstücke erweitert, zunächst als Baustraße für die neu geplanten 8 Grundstücke und letztendlich für deren anschließende Zuwegung. Der Adlerweg ist als Baustraße durch seine unzureichende Breite und seine winkelige Verkehrsführung völlig ungeeignet. Schäden an Straße und Anwohnergrundstücken sind somit zu erwarten. Hinzu kommt wiederholte, übermäßige Verschmutzung der Straße sowie eine hohe Lärmbelastigung. Außerdem sehen wir die hier lebenden Kleinkinder durch den Baustellenverkehr und den dann zusätzlichen Anliegerverkehr erheblich gefährdet, erst recht, da ein Fußgängerweg gänzlich fehlt; alle Personen somit die Straße zwangsläufig mit benutzen müssen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 14.04.2016:</u></p> <p>Die 4. Änderung zum Bebauungsplan ist nach Auffassung der Gemeinde nicht überraschend initiiert worden, sondern unterliegt den ganz normalen und für solche Verfahren üblichen Verfahrensregeln.</p> <p>Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus den Jahren 1994/1997 und ist somit älter als 20 Jahre.</p> <p>Zum Zeitpunkt der damaligen Aufstellung war die Bildung maßgeblich größerer Baugrundstücke nicht nur üblich, sondern wurden auch entsprechend nachgefragt. Zwischenzeitlich hat sich diesbezüglich die Nachfragesituation auch in Bockhorn geändert. Es werden verstärkt kleinere Grundstücke, als zum damaligen Zeitpunkt nachgefragt.</p> <p>Das Konzept zum ursprünglichen Bebauungsplan sah insgesamt 7 Bauplätze mit einer ausschließlichen Erschließung über den Adlerweg vor. Dementsprechend setzt der bisherige Bebauungsplan die Fortsetzung des Adlerweges in einer Tiefe von 60 Metern, ab demzeitigem provisorischem Ausbauende, mit einer Wendeanlage am Ende fest.</p> <p>Diese Art der verkehrlichen Erschließung mit Wendeanlage stellt erst den Endausbaustandard für den Adlerweg dar und war den Anwohnern zum Zeitpunkt des Erwerbs ihrer Baugrundstücke bekannt. Die Anwohner mussten also immer mit einer Fortführung der Siedlungsstraße in dieser Art rechnen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1994- 1997 galt seitens der Gemeinde, des Landkreises und auch der Polizei, der Grundsatz, dass die Mühlenstraße aufgrund ihres damals unzureichenden Ausbaustandards, ohne Nebenanlagen, für die Erschließung zusätzlicher Grundstücke nicht geeignet sei.</p>

Vorschlag:

Wir bitten um Prüfung, ob das Baugebiet komplett von der Mühlenstraße zu versorgen wäre, da über diese eine deutlich bessere Anbindung und Nutzbarkeit als Baustraße sowie auch als zukünftige Anliegerzuwegung zu den Grundstücken bietet. Unserer Meinung nach ist eine vollständige Verlegung der Anwohnerstraße von der Mühlenstraße aus sinnvoller (Spiegelung des neuen Teilabschnittes Adlerweg). Finanzielle Nachteile seitens der Gemeinde durch diese Maßnahme scheint aus unserer Sicht sehr unwahrscheinlich, wenn man die zu erwartenden Kosten für Straßenreinigung und Schadenbeseitigung am Adlerweg und an den anliegenden Grundstücken gegenrechnet zumal die jetzigen Anwohner des Adlerweges eine Kostenbeteiligung gänzlich ablehnen.

Das damalige Konzept zur Bewältigung der Verkehre war Ergebnis eines umfassenden Abstimmungsprozesses und stellt auch aus heutiger Sicht noch ein in sich schlüssiges Konzept mit ausgewogener Verteilung der Verkehre aus dem neuen Siedlungsbereich auf das bestehende Netz der Siedlungsstraßen dar.

In Folge der geänderten Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, der Verpflichtung der Gemeinde mit Grund und Boden sparsam umzugehen, der „Notwendigkeit Innenverdichtung vor Aussenentwicklung“ und einem veränderten Verständnis bzgl. Eingriffs- /Ausgleichstatbestände, stellt die nun beabsichtigten Entwicklung mit 12 Bauplätzen anstatt bisher mit 7 Bauplätzen eine konsequente Anpassung der Planungsziele dar. Da nun auch vier Bauplätze in Folge des zwischenzeitlich umgesetzten Ausbaus der Mühlenstraße an diese angebunden werden können, ändert sich am Status Quo für den Adlerweg nichts.

Bzgl. der Abwicklung der Baustellenverkehre hat die Gemeinde zwischenzeitlich mit dem Erschliessungsträger im städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung getroffen, welche vorsieht, die Verkehre während der Bauphase über die Mühlenstraße zu führen. Diese Maßnahme kommt den Anliegern entgegen und verhindert Schäden am endgültig ausgebauten Adlerweg.

Im Übrigen behält sich die Gemeinde vor, vom Erschliessungsträger ein Beweissicherungsverfahren im Zuge der Erstellung der Erschliessungsanlagen (Baustraße, Kanal etc.) zu fordern.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass in Anbetracht der Organisation der Baustellenverkehre über die Mühlenstraße die Auswirkungen der Bautätigkeiten bei ordnungsgemäßer Abwicklung der Baustellen für Anlieger hinnehmbar sind.

Die Gemeinde hält am bisher verfolgten Konzept (endgültige Herstellung des Adlerweges in verkürzter Form, anstatt 60 m nun nur noch 50 m) fest. Hierdurch kann einerseits die Erschliessungsanlage „Adlerweg“ endgültig (Wendeanlage) hergestellt werden und desweiteren kann hierdurch eine für alle Anlieger gerechte Verteilung der Verkehre sauf die im Umfeld betroffenen Siedlungsstraßen erzielt werden. Eine Grenzverschiebung erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht. Lediglich ehemals großzügig vorgesehene öffentliche Grünzüge, welche weder für die Entwässerung noch für den Ausgleich benötigt werden, werden zugunsten einer Optimierung der Ausnutzung des Bruttobalandes aufgegeben. Ferner kann hierdurch die Gemeinde von aufwendigen Pflege- und Unterhaltungsaufgaben für die funktional nicht erforderlichen Grünzonen innerhalb des Siedlungsbereiches entbunden werden.

Abschließend bitten wir zu bedenken und zu prüfen, ob nach Grenzverschiebung und damit einhergehender Baugebietsvergrößerung und Erhöhung der Grundstückanzahl die Abstände zu eingetragenen Wallhecken und Bäumen, die dem Bestandschutz unterliegen, noch eingehalten werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Die im Siedlungskörper isoliert oder teils sogar auf privaten Grundstücken liegenden Wallhecken können, wie die Vergangenheit gezeigt hat, nicht nur ihren naturschutzfachlichen Funktionen nicht gerecht werden, sondern provozieren auch für die Gemeinde und die untere Naturschutzbehörde ständige Konfliktsituationen mit Anliegern. Insofern werden solche isolierten Reste von Wallhecken bei Ersatz an anderer Stelle üblicherweise aus dem Schutzstatus nach Nds. Naturschutzgesetz entlassen.

Diese Entlassung aus dem Schutzstatus konnte zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Allerdings sei hier darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auch nach erfolgter 4. Änderung den Erhalt der Großbäume in den Randbereichen durch entsprechende Festsetzungen von Einzelbäumen sicherstellt. Hierfür setzt der Bebauungsplan zu den randlichen Grundstücksgrenzen eine 3,0 Meter breite private Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung vorhandener Bäume fest.

Die Baugrenzen halten einen weiteren Abstand von 3,0 Metern, so dass dem Erhalt der Großbäume als landschaftsgliedernde Elemente hinreichend entsprochen werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Die Gemeinde teilt die Befürchtungen der Anlieger nicht und hält die Auswirkungen, welche durch die Planänderung hervorgerufen werden, als für mit der Nachbarschaft verträglich. Bzgl. der Baustellenverkehre konnte die Gemeinde zwischenzeitlich mit dem Erschliessungsträger durch eine Formulierung im städtebaulichen Vertrag vereinbaren, dass Baustellenverkehre für den gesamten Bereich mittels temporärer Baustraße abgewickelt werden.

Ansonsten hält die Gemeinde an Ihrer Planungskonzeption fest.

B2; Bürger vom 18.04.2016 mit 2 Unterschriften	Anregungen/Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu der aktuell ausliegenden B-Planänderung des B-Plan 49, Gemarkung Bockhorn Flur 14, Flurstück 355/37 möchten wir uns als direkte Anlieger wie folgt äußern: Der Ortsteil Kranenkamp ist geprägt durch kleinräumige Strukturen, mit Wallhecken und mächtigen alten Eichenbäumen. Nicht ohne Grund leitet sich der Ortsname Kranenkamp von den mächtigen Kronen „Kranen“ der Eichen auf dem „Kämpe“ ab. Die Festlegung eines Bestandsschutzes der das zukünftige Baugebiet umschließenden alten Eiche wird daher von den Unterzeichnern ausdrücklich begrüßt. Der ursprüngliche Bebauungsplan für diesen Bereich sieht 8 Bauplätze vor und berücksichtigt in umfangreichen Maße das Landschaftsbild. Er nimmt die Landschaftselemente der Wallhecken durch großzügige Grünstreifen im Randbereich des Baugebietes auf und würde so dafür sorgen, dass sich das geplante Baugebiet so weit wie möglich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Die breiten Grünstreifen würden im Sinne geschützter Landschaftsbestandteile zur Belebung und Gliederung des Orts- oder Landschaftsbildes beitragen, schädliche Einwirkungen (Wind, Lärm, Staub) abwehren und eine hohe Bedeutung als Lebensstätte für bestimmte wild lebende Tier- und Pflanzenarten besitzen. In der jetzt geplanten B-Plan Änderung soll auf genau diese Grün- und Pflanzstreifen weitestgehend zu Gunsten vier weiterer Bauplätze verzichtet werden. Von der ursprünglichen geplanten Eingrünung würde neben den wertvollen einzelnen Eichen nur ein schmaler Grünstreifen verbleiben, der nicht geeignet ist die Werte und Funktionen einer Wallhecke zu übernehmen. Die Unterzeichner sprechen sich daher zugunsten des Erhaltes einer für Kranenkamp typischen kleinräumig strukturierten Landschaft gegen die vorgesehene B-Planänderung und für die Umsetzung der ursprünglichen Planung aus. Wir bitten unseren Einwand bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 06.03.2014:</u></p> <p>Durch die beabsichtigte Planänderung wird das angestammte Landschaftsbild mit seinen Großbäumen nicht verändert. Lediglich der Status der Großbäume als geschützte Wallhecke wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aufgegeben, da solche Schutzgebiete innerhalb bestehender Siedlungsbereiche ihrer ökologischen Funktion nur noch bedingt nachkommen können und darüber hinaus zu immer wiederkehrende Konfliktsituationen mit Anrainern führen. Ferner ist auszuführen, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde sein kann, weitgehend funktionslose Grünverbindungen in den Baugebieten unterhalten zu müssen. Auch sichert die Gemeinde durch Festsetzung einer 3,0 Meter breiten privaten Grünfläche mit Erhaltungsbindung und der davon in 3 Meter Entfernung abgesetzten Baugrenze den Erhalt dieser landschaftstypischen Erscheinungsform. Die Gliederung der Landschaft und die Strukturierung der des Siedlungskörpers erfordern weder den Status einer geschützten Wallhecke noch die Freihaltung und Pflege überdimensionierter öffentlicher Grünflächen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Gemeinde folgt den vorgetragenen Anregungen nicht und hält an ihrem Planungskonzept fest.</p>

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung

Zusammenfassende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB

Nr.	Behörde/Träger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich mit lfd. Nr. (T)
T 1	Polizeiinspektion WHV/Friesland	29.03.2016	X	-	-	-
T 2	OOWV	23.03.2016	X	X	-	-
T 3	Katasteramt Varel	08.04.2016	X	X	-	X (T 3)
T 4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	04.04.2016	X	-	-	-
T 5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldbg.	05.04.2016	X	-	-	-
T 6	TENNET	14.04.2016	X	-	-	-
T 7	EWE NETZ	15.04.2016	X	X	-	X (T 7)
T 8	Landkreis Friesland	20.04.2016	X	X	-	X (T 8)
T 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	29.04.2016	X	-	-	-

**Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet;
vgl. Abwägungsvorschläge zu T 3; T 7 und T 8**

T 3; Katasteramt Varel vom 08.04.2016	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Weydringer,</p> <p>im Zuge der Behördenbeteiligung liegt mir der Bebauungsplan Nr. 49 "Wittenmoor", 4. Änderung vor.</p> <p>Unter dem Punkt -Verfahrensvermerke- ist der Stand der Planunterlage auf den Dezember 2015 datiert.</p> <p>Laut unseren Unterlagen ist der genaue Stand der 06. Januar 2016.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Claudia Blasczyk-Janßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Das Datum unter dem entsprechenden Verfahrensvermerk wird entsprechend aktualisiert.</p>

T 7, EWENETZ, 15.04.2016	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Lorenz, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken. Freundliche Grüße</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Zuge der Vorbereitung der Arbeiten zur Erschließung an den Erschließungsträger bzw. die ausführende Firma weitergeben.</p>

T 8, Landkreis Friesland, 20.04.2016	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu dem o. a. Bebauungsplan der Gemeinde Bockhorn nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal: Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.</p> <p>FB Umwelt: Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Bebauung. Vor Beschlussfassung ist der Wallheckenschutz aufzuheben und auszugleichen. Von Seiten der unteren Wasserbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen nach Abwägung unter Beachtung der Hinweise keine Bedenken.</p> <p>FB Straßenverkehr: FB Planung, Bauordnung - Brand-und Denkmalschutz: FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht: FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>In Vertretung</p>	<p>Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m werden Belange des Luftverkehrs und des Radars nicht berührt.</p> <p>Nach Abstimmung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Aufwertung einer Wallhecke auf einer Länge von 180 Metern), konnte der Schutzstatus zwischenzeitlich aufgehoben werden, vgl. Genehmigung vom 19.12.2016</p>

Oldenburg, den 02.05.2016, geändert 04.05.2016, ergänzt 09.02.2017

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer