Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. II / 15 „Horumersiel - Süd“

<p>E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte (Stellungnahme vom 10.05.07)</p> <p>1. Der Bereich der Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>2. Hinsichtlich der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir Sie, uns weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Wangerland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Die E.ON wird über die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen informiert.</p>
<p>EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel (Stellungnahme vom 14.05.07)</p> <p>1 Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Versorgungsleitungen.</p> <p>2. Bei der Planung in diesem Gebiet zur Entwicklung der Gemeinde, bitten wir Sie Freiräume für leitungsgebundene Energien sowie einer Transformatorenstation vorzusehen.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Wangerland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Die Freiräume für leitungsgebundene Energien werden zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit der EWE wird darüber hinaus ein Standort für eine Transformatorenstation bestimmt.</p>

Sielacht Wangerland

(Stellungnahme vom 14.05.07)

1.

Die vorbezeichnete Bauleitplanung grenzt mit seinem Plangebiet an das Gewässer II. Ordnung Nr. 8, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes von der Sielacht Wangerland zu unterhalten ist.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

In der vorbezeichneten Bauleitplanung sind die vorgenannten Satzungsbestimmungen textlich und zeichnerisch aufzunehmen und bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

2.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass bei der Bauleitplanung Regenrückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Belange der Sielacht bereits berücksichtigt. Dort wird entlang des Horumer Tiefs eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumuferstreifen“ ausgewiesen. Darüber hinaus wird in einer nachrichtlichen Übernahme auf die Restriktionen im Bereich des Räumuferstreifens hingewiesen.

zu 2.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht bereits eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ am westlichen Gebietsrand vor. Hier ist die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Zu Abflussverschärfungen im Vorfluter Horumer Tief wird es somit nicht kommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 23.05.07)

Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

Ca. 140 m südwestlich des o.g. Plangebiets liegt der landwirtschaftliche Betrieb Tiarks, Wiardergroden 8. Der Produktionsschwerpunkt des Betriebes liegt in der Milchviehhaltung mit der entsprechenden weiblichen Nachzucht. Eine weitere betriebliche Entwicklung unter Berücksichtigung der entsprechenden Standortkonstellation ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Eine überschlägige Beurteilung des Betriebs auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf) hat ergeben, dass die notwendigen vollen Richtlinienabstände zu dem geplanten Wohngebiet - auch unter Einbeziehung einer potenziellen Aufstockung des Viehbestandes - knapp eingehalten werden können.

Könnten die Mindestabstandsforderungen der VDI-Richtlinien 3471 ff. bzw. der TA-Luft nicht eingehalten werden und/oder ist eine Vorbelastung durch weitere landwirtschaftliche Emittenten im Umkreis von 600 m gegeben, wäre eine Ausbreitungsberechnung nach Maßgabe der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen) zu erstellen. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes als erhebliche Belästigung anzusehen, wenn für Wohn- und Mischgebiete ein Immissionsgrenzwert von 0,1 überschritten wird. Einem Immissionswert von 0,1 entspricht eine Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/cbm in 10% der Jahresstunden.

Da der VDI-Richtlinienabstand zu dem Plangebiet eingehalten werden kann, ist grundsätzlich eine Ausbreitungsberechnung nach Maßgabe der GIRL nicht zu erstellen. Sollte die Gemeinde zur Absicherung eine Sonderbeurteilung erstellen lassen, so ist in die Berechnungen auch der Entwicklungsanspruch des landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen.

2.

Hinweise zur Umweltprüfung werden von unserer Seite nicht gemacht.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 23.05.07)</p> <p>Aus bergbaulicher Sicht nehmen wir zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG - Postfach 25 40 - 26015 Oldenburg</p> <p>Bei dieser Planung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Wangerland</p> <p>zu 1. Nach Rücksprache mit der EWE AG Oldenburg hat sich herausgestellt, dass die angesprochene Erdgashochdruckleitung sich nicht innerhalb des Plangebietes befindet, sondern im Bereich der Rudolf-Garlichs-Straße.</p>
<p>Deutsche Telekom AG, T-Com, Niederlassung Nordwest (Stellungnahme vom 24.05.07)</p> <p>Gegen die o.g. Planung haben wir keine Bedenken und Anregungen. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>1. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.</p>	<p>Abwägung der Gemeinde Wangerland</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten informiert.</p>

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

(Stellungnahme vom 23.05.07)

Trinkwasser

1.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetz-erweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Gemein- de und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ge- meinsam festlegen.

Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig sein sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchge- führt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksich- tigen.

2.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Be- bauungsplan ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitun- gen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von dem zu- ständigen Dienststellenleiter Herrn Hocker, Tel. 04461 / 9810211, von unserer Be- triebsstelle in Schoost in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihre Bebau- ungsplanunterlagen eingetragen wird.

3.

Wir bitten Sie, die durch das Planungsgebiet führende Versorgungsleitung DN 100 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 4,0 m ist einzuhalten. Außerdem sind bei der Erstellung von Bau- werken Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten.

4.

Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Ver- sorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungs- streifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Un- terhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hinder- nissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschlie- ßungsplanung entsprechend berücksichtigt.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschlie- ßungsplanung entsprechend berücksichtigt.

zu 3.

Der Bitte wird gefolgt.

Die Trinkwasserleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass für den Bereich der Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen ist.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschlie- ßungsplanung entsprechend berücksichtigt.

**noch
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband**

5.

Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können. Des Weiteren bitten wir Sie, die endgültigen Straßennamen so frühzeitig festzulegen, dass den Eigentümern diese bekannt sind, bevor sie mit uns einen Wasserlieferungsvertrag abschließen.

6.

Im Interesse des der Gemeinde obliegenden öffentlichen Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden.

Abwasser

7.

Für die Abwasserentsorgung kann aufgrund fehlender Geländehöhen derzeit keine Aussage über die Wahl eines geeigneten Entsorgungsverfahrens getroffen werden. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde Wangerland, um folgende Punkte wie z.B.:

- Finanzierung
- Geländehöhen der Erschließungsstraßen
- Grundstücksparzellierungen
- anfallende Abwassermengen

zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

8.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wangerland wird sich rechtzeitig mit dem OOWV hinsichtlich der Anzahl und der Standorte der Unterflurhydranten abstimmen.

zu 7.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung des Baugebietes soll durch einen Privatinvestor erfolgen, der rechtzeitig einen Erschließungsvertrag mit dem OOWV abschließen wird.

Hinsichtlich des Entsorgungsverfahrens wird sich die Gemeinde Wangerland in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger rechtzeitig mit dem OOWV abstimmen.

zu 8.

Der Bitte wird gefolgt.

Landkreis Friesland

(Stellungnahme vom 10.05.07)

Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde :

1.

Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Es ist jedoch die unter Pkt. 5 angegebene „Berücksichtigung der Umweltbelange“ mit einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebau-recht :

2.

Als untere Bauaufsichtsbehörde werden zu dem Bebauungsplan folgende Hinweise gegeben:

2.1.

Die Erfahrungen der letzten Jahre bei der Durchführung der Bebauungspläne zeigen immer wieder deutlich auf, dass bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der versiegelten Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 30 % das Maß nach § 19 Abs. 4 BauNVO (sh. textliche Festsetzung 8) nicht oder nur unter großen Einschränkungen eingehalten werden kann. Dieses wird nochmals dadurch verschärft, dass in diesem Baugebiet auch noch Doppelhäuser zulässig sind.

Es wird daher empfohlen, das Maß nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (50 %) festzusetzen. Alternativ könnte bei Verwendung von Rasengittersteinen o.ä. eine Anrechnung auf die versiegelte Fläche entfallen. Dieses sollte dann aber in der textlichen Festsetzung 8 genauer geregelt werden.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Planungsschritt wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert und bilden einen eigenständigen Teil der Planbegründung.

zu 2.1

Der Anregung wird gefolgt.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 8 wird nunmehr verzichtet. Somit gilt der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem im Allgemeinen Wohngebiet die dort zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden darf.

**noch
Landkreis Friesland****2.2**

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Geschossflächenzahl von 0,4 vor. Aufgrund der textlichen Festsetzungen 4 und 5 sind Firsthöhen bis 9,5 m zulässig. Hierbei wird laut der Begründung eine zweigeschossige Bebauung bewusst in Kauf genommen. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei einer ausgenutzten Grundflächenzahl von 0,3 ist dann schon kein zweigeschossiges Gebäude wegen der Überschreitung der Geschossfläche mehr möglich. Die Geschossfläche sollte daher 0,6 oder nur wesentlich darunter betragen. Eine Festsetzung der Geschossfläche von unter 0,6 würde bedeuten, dass die Grundfläche des Gebäudes erheblich kleiner (0,2, bei 2-geschossiger Bebauung) ausfallen muss.

Abwägung der Gemeinde Wangerland**zu 2.2**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nach Ansicht der Gemeinde Wangerland soll die Geschossflächenzahl von 0,4 beibehalten werden, da dieser Wert zum einen genügend Spielraum für die Gestaltung der Wohngebäude bietet und zum anderen eine Überdimensionierung der Baukörper verhindert.

Die geplanten Baugrundstücke werden überwiegend eine Größe zwischen 600 bis 750 qm aufweisen. Bei einem Grundstück von 700 qm ergibt sich eine Geschossfläche von maximal 280 qm. Dieses Raumangebot ist ausreichend für zwei zulässige Wohnungen. Legt man ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte mit einer Größe von 350 qm zu Grunde, ergibt sich eine Geschossfläche von 140 qm.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden daneben weitere Änderungen des Planinhaltes vorgenommen, um eine bedarfsgerechtere Gestaltung der Baukörper und eine bessere Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Firsthöhe wird nunmehr auf 9,00 m beschränkt. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die Traufhöhe maximal 4,50 m betragen darf. Die Dachneigung muss weiterhin zwischen 25 Grad und 48 Grad betragen.

Mit den gewählten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Dachgestaltung (bei einer Geschossflächenzahl von 0,4) soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Gebäudedimensionierung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Betriebsstelle Brake-Oldenburg -
(Stellungnahme vom 31.05.07)

1.

Aus der Sicht des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) - Betriebsstelle Brake-Oldenburg - bestehen keine Bedenken, da landeseigene Objekte bzw. vom Land zu unterhaltende Gewässer und Anlagen (Messstellen, Bauwerke, Deiche etc.) und die im NLWKN zu vertretenden Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen sind.

2.

Bezüglich Ihrer Hinweise zum Schutzgut Wasser weise ich darauf hin, dass das Vorhabengebiet an das EG - Gewässer Horumer Tief (Wasserkörper - Nr. 26099) angrenzt. Eines der Ziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie besteht gemäß Art. 1 a in der Vermeidung einer weiteren Verschlechterung der Oberflächengewässer. Dies sollte bei Ihren Planungen, insbesondere in Bezug auf die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung beachtet werden.

3.

Eine Beteiligung des NLWKN am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Ziel der EG-Wasserrahmenrichtlinie wird bei der anstehenden Planung bereits berücksichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz des OOWV. Das Oberflächenwasser wird nicht direkt in das Horumer Tief eingeleitet, sondern mittels einer Retentionseinrichtung (Regenrückhaltebecken) nur in solchen Mengen, die nicht zu einer Abflussverschärfung im Vorfluter Horumer Tief führen.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. II / 15 „Horumersiel - Süd“**

Einwender A

(Stellungnahme vom 24.05.07)

Sehr geehrter Herr Hinrichs,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Horumersiel Süd möchte ich Einspruch gegen die vorgelegte Planung einlegen. Ich bin Eigentümer des Grundstückes „Am Tief 19“ in Horumersiel und wäre somit von der Auswirkung von dem geplanten Baugebiet unmittelbar betroffen.

1.

Für das Baugebiet „Horumersiel Süd“ stellt sich grundsätzlich die Frage der Notwendigkeit für die Ausweisung eines weiteren Baugebietes. Zur Zeit stehen in dem Baugebiet „Horumersiel West“ Quellen- / Andelweg ausreichend Bauplätze zur Verfügung. Das Baugebiet ist im Jahre 1996 erschlossen worden und nach 11 Jahren zu 50 % verkauft. Demnach kann ein sofortiges Handeln für die weitere Ausweisung von Baugebieten nicht nachvollzogen werden.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 1.

Nach Ansicht der Gemeinde Wangerland werden in Horumersiel sehr wohl neue Wohnbauflächen benötigt. Im Baugebiet „Horumersiel West“ stehen von den insgesamt 42 Bauplätzen noch 14 (also nur 1/3) zum Verkauf. Aufgrund neuer Vermarktungsstrategien werden auch die verbleibenden Grundstücke in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Somit muss die Gemeinde im Sinne einer Flächenvorsorge schon heute die Weichen für die Erschließung von neuem Wohnbauland stellen. Hierdurch soll insbesondere ein Anreiz für junge Familien geschaffen werden, sich in Horumersiel anzusiedeln. Einerseits ist einem Fortzug junger Familien aus dem Ort entgegenzuwirken und andererseits soll ein Zuzug von außen erreicht werden. Hierdurch ergibt sich auch eine bessere Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule) im Ort.

Darüber hinaus wird der Bereich des hier anstehenden Baugebietes seit der Ursprungsplanung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ausweisung des Baugebietes Horumersiel-Süd erfolgt nunmehr an dieser Stelle der Vollzug der Flächennutzungsplanung.

noch Einwender A

2.

Im Erläuterungsbericht der Planung sind Angaben getroffen worden die nicht zutreffend sind bzw. auf einer Annahme der Planungsgesellschaft basieren, die nicht nachvollziehbar ist.

Im Erläuterungsbericht ist das Baugebiet mit 35 Bauplätzen ausgewiesen aber nur mit 40 - 50 Wohnungen. Auf Grund der jetzigen Strukturen in Horumersiel werden die überwiegenden Häuser mit Ferienwohnungen gebaut, die anschließend in Eigentumswohnungen oder als Ferienwohnung genutzt werden. Die Formulierung der Regelung mit 1/3 Ferienwohnung und 2/3 Dauerwohnung ist baurechtlich nicht umsetzbar. Im Baurecht ist keine Differenzierung der Wohnungsformen festgeschrieben. Meiner Meinung nach werden dort Wohnungen in der Größenordnung von 100 bis 120 Wohnungen entstehen.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 2.

Grundsätzlich werden im Bebauungsplan keine Bauplätze ausgewiesen, sondern Bauflächen. Die Parzellierung des Gebietes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Unabhängig davon basiert der Bebauungsplanentwurf auf einem Erschließungs- und Parzellierungskonzept, das ca. 35 Baugrundstücke vorsieht.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung, dass je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Dies geschieht zum einen deshalb, um ggf. den Bau einer Einlieger-, Miet- oder Ferienwohnung zu ermöglichen. Zum anderen soll die Anzahl der Wohnungen jedoch beschränkt werden, um Nachbarschaftskonflikte zu verhindern.

Bei der in der Begründung genannten Anzahl der Wohnung von 40 bis 50 handelt es sich um einen Schätzwert, der von verschiedenen Annahmen (Anteil Doppelhäuser, Anteil derjenigen, die von der Möglichkeit zwei Wohnungen realisieren zu können, tatsächlich Gebrauch machen, bisherige Nachfrage) ausgeht. Die Bandbreite möglicher Wohnungen liegt zwischen 35 und 140. Der untere Wert würde erreicht, wenn nur Einzelhäuser mit einer Wohnung entstünden, der obere Wert, wenn auf allen Baugrundstücken Doppelhäuser mit zwei Wohnungen realisiert würden. Beide Extreme sind nicht realistisch. Die tatsächliche Zahl der Wohnungen wird sich dazwischen einpendeln, wobei aufgrund der angesprochenen Zielgruppen ein Wert unterhalb des rechnerischen Mittelwertes von 88 sehr wahrscheinlich ist.

Mit den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird nicht die Anzahl der Ferienwohnungen geregelt, sondern deren Größenordnung. Es soll erreicht werden, dass dem Dauerwohnen Vorrang einzuräumen ist. Deshalb darf maximal 1/3 der zulässigen Geschossfläche als Ferienwohnung genutzt werden. Diese Regelung ist nach Ansicht der Gemeinde Wangerland auch umsetzbar, da in der Baunutzungsverordnung zwischen Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes unterschieden wird. Seitens der Aufsichtsbehörde (Landkreis Friesland) ist die vorgesehene Regelung nicht bemängelt worden.

noch Einwender A

3.

In der Baubeschreibung wird für das Baugebiet eine 2-vollgeschossige Bauweise zugelassen. Diese Bauweise ist für Horumersiel nicht typisch und passt sich nicht in die vorhandene Wohnbebauung ein. Ich schlage vor, die Bebauung auf max. 1 - Geschoss zu begrenzen, damit sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt. Gute Erfahrungen sind mit dieser Regelung in dem Baugebiet „Heinrich-Tiarks-Str.“ erzielt worden.

Die favorisierte Regelung der 2-geschossigen Bauweise erfüllt die Ansprüche der Volksbank Jever für einen max. Verkaufserlös des Baugebietes. Diese Situation wird zur Zeit in der Presse für ein Baugebiet in Jever diskutiert.

4.

Im Erläuterungsbericht wird hingewiesen, dass das Bauland vorrangig für Familien mit Kindern ausgewiesen wird um die Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten zu stärken. Dieser Tatbestand steht im Widerspruch der derzeitigen Werbung in der örtlichen Presse der Volksbank Jever. Dort wird das Baugebiet beworben mit einer „Perle in Horumersiel für die Besserverdienenden aus Wilhelmshaven“.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 3.

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse. Der Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung sah bislang vor, die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzungen zur Sockelhöhe, zur Firsthöhe (9,50 m) und zur Dachneigung zu steuern.

An dieser Systematik wird auch grundsätzlich festgehalten. Allerdings werden hierzu Veränderungen vorgenommen, um eine bedarfsgerechtere Gestaltung der Baukörper und eine bessere Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Firsthöhe wird nunmehr auf 9,00 m beschränkt. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die Traufhöhe maximal 4,50 m betragen darf. Die Dachneigung muss weiterhin zwischen 25 Grad und 48 Grad betragen.

Mit den gewählten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Dachgestaltung (bei einer Geschossflächenzahl von 0,4) soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Gebäudedimensionierung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

zu 4.

Die Gemeinde Wangerland ist sehr wohl bestrebt, im Baugebiet Horumersiel-Süd verstärkt junge Familien anzusiedeln. Um diesen Ansatz umzusetzen ist u. a. geplant, ein entsprechendes Förderprogramm auflegen. Danach sollen Familien mit Kindern bei einer Ansiedlung im Baugebiet unter bestimmten Rahmenbedingungen eine finanzielle Förderung erhalten. Die konkreten Einzelheiten dieser Familienförderung werden derzeit erarbeitet.

noch Einwender A

5.

In der Planungsbeschreibung wird von einer eventuellen südlichen Ausrichtung eines weiteren Baugebietes gesprochen, und schon zum jetzigen Zeitpunkt eine Stichstraße angelegt. Meiner Einschätzung nach, falls eine weitere Erschließung eines weiteren Baugebiets ansteht, kann diese von der Rudolf Garlichs Straße erschlossen werden.

6.

Ich befürworte eine räumliche Abgrenzung zwischen der vorhandenen Siedlung „Am Tief“ und dem Neuen Baugebiet von mindestens einem 20 m breiten Grünstreifen. Die Flächen der entfallenden Stichstraße kann hierfür in Ansatz gebracht werden. Der in der Planung ausgewiesene Grenzabstand mit 4 m halte ich für nicht ausreichend, da das Baugebiet „Am Tief“ auf Grund der Hochhäuser eine enge Bebauung der Grundstücke zuließ.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 5

Die Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II / 15 steht derzeit nicht an. Gleichwohl muss mit dieser Entwicklung mittel- oder langfristig gerechnet werden, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland hier Wohnbauflächen darstellt. Sollte es hier zu einer Realisierung eines weiteren Wohngebietes kommen, wird die verkehrliche Erschließung über die Rudolf-Garlichs-Straße erfolgen.

Im Baugebiet Horumersiel-Süd ist der Bau eines Stichweges bis zu südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Dieser soll aber nicht als Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr genutzt werden, sondern eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger ermöglichen

Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird der südliche Abschnitt des Stichweges auf einer Länge von 10 m nunmehr im Bebauungsplan als Rad- und Fußweg ausgewiesen.

zu 6.

Nach Ansicht der Gemeinde Wangerland ist eine räumliche Trennung der Siedlung „Am Tief“ und des neuen Baugebietes mittels eines 20 m breiten Grünstreifens nicht erforderlich.

Im neuen Baugebiet wird die gleiche Nutzung erfolgen wie in der sich nördlich anschließenden vorhandenen Siedlung, nämlich Wohnen. Ein Störpotenzial (z. B. Emissionen), dass eine räumliche Trennung zwischen bestehender Nutzung und hinzukommender Nutzung rechtfertigt, ist somit nicht gegeben. Durch die anstehende Planung werden die Wohngebiete im Süden Horumersiels lediglich um einen Abschnitt erweitert, eine unzumutbare Belastung für die bestehende Wohnbebauung ist damit nicht verbunden.

noch Einwender A

7.

Zusammenfassend möchte ich festhalten Horumersiel benötigt zum jetzigen Zeitpunkt kein weiteres Baugebiet. Die Gemeinde müsste sich ebenfalls gegen ein weiteres Baugebiet aussprechen. In Horumersiel stehen noch Baugrundstücke in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Bei einer Ausweisung eines weiteren Baugebietes besteht die Gefahr, dass das Baugebiet „Horumersiel West“ nicht weiter bebaut wird, das Baulücken entstehen die über Jahre nicht geschlossen werden und die Gemeinde Wangerland einen finanziellen Schaden erfährt. Die Gemeinde Wangerland hat die Erschließungskosten für das Baugebiet vorfinanziert und erfährt somit keine Refinanzierung.

Zur Zeit haben nur 2 Parteien ein gesteigertes Interesse an einer Ausweisung eines weiteren Baugebietes. Die Erbgemeinschaft Willms die das Land geerbt hat und jetzt als Bauland veräußern will und die Volksbank Jever die das Bauland vermarkten möchte.

Auch im Hinblick auf die laufenden Bauprojekte in Horumersiel und die geplante Feriensiedlung des Investors in Schillig benötigt Horumersiel keine Ausweisung eines weiteren Baugebietes.

Ich möchte Sie bitten, dass Sie sich mit unserem Standpunkt auseinandersetzen und sich gegen die Ausweisung der Baugebietes „Horumersiel Süd“ aussprechen.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 7.

Wie unter Punkt 1 schon dargelegt, vertritt die Gemeinde Wangerland hinsichtlich der Notwendigkeit eines neuen Wohnbaugebietes eine andere Auffassung als der Einwender.

Mit der Ausweisung des Baugebietes Horumersiel-Süd kommt sie ihrer Verpflichtung nach, eine ausreichende Versorgung mit geeigneten Wohnungsbaugrundstücken sicherzustellen. Darüber hinaus soll das neue Baugebiet insbesondere jungen Familien einen Anreiz geben, sich in Horumersiel anzusiedeln. Mit dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet kann der Bedarf der nächsten drei bis fünf Jahre gedeckt werden.

Der Anregung des Einwenders, auf die Ausweisung des Baugebietes zu verzichten, wird daher nicht gefolgt.

noch Einwender A

8.

Alternativ möchte ich Ihnen Anregungen für die Ausgestaltung des Bebauungsplans nennen, falls die grundsätzliche Entscheidung für die Ausweisung des Baugebiets zum jetzigen Zeitpunkt getroffen ist:

- Reduzierung der Bauplätze auf max. 20 mit einer Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern.
- Festschreibung einer Grünzone von 20 m zwischen der Bebauung „Am Tief“ und dem neuen Baugebiet „Horumersiel Süd“, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche genutzt werden kann
- Festschreibung der 1-geschossigen Bauweise
- Ausführung der Bautätigkeit nur in den Wintermonaten
- Ausweisung des Verkaufspreises je qm durch die Volksbank Jever vor der Zustimmung einer Ausweisung des Baugebietes durch die Gemeinde Wangerland.

Ich hoffe ich habe meinen Standpunkt ausreichend beschrieben und sie werden meine Anregungen in der weiteren Planung berücksichtigen.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägung der Gemeinde Wangerland

zu 8.

Den Anregungen zur Zahl der Bauplätze, zur Festsetzung einer Grünzone und zur Zahl der Vollgeschosse wird aus den o.a. Gründen (siehe Punkte 1, 2, 3 und 6 der Abwägung) nicht gefolgt.

Regelungen zum Zeitpunkt der Bauausführung und zur Vermarktung des Baugebietes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.