Landkreis Leer
Kreisverwaltung

Der Landrat

Amt für Planung und Naturschutz

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 08:30 bis 12:30 Uhr

Kreisverwaltung
Bergmannstraße 37
26789 Leer

Telefon: (04 91) 9 26 – 0
Telefax: (04 91) 9 26 - 13 88
E-Mail: info@lkleer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse LeerWittmund
BLZ 285 500 00 Konto 803 361
IBAN DE79285500000000803361
BIC BRLADE21LER

Landkreis Leer 26787 Leer
Gemeinde Moormerland
Postfach 11 20

26793 Moormerland

EINGEGANGEN
28. Sep. 2020
Gemeinde Moormerland
Abt.:

Ihr Zeichen	IV/61-SG
Ihre Nachricht vom	18.08.2020
Mein Zeichen	III/61.2.6 - 1991/20 - ju -
Ihr Ansprechpartner	Frau Jungmann
Durchwahl (04 91)	926-1216
Telefax (04 91)	926-1766
persönliche E-Mail	britta.jungmann@lkleer.de
Datum	18.09.2020
Thema	**Bauleitplanung der Gemeinde Moormerland** **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38** **für ein Gebiet im Bereich des Amsel-, Drossel- und Sperlingweges**

hier: Beteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Moormerland beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 die städtebauliche Neuordnung und potenzielle Nachverdichtung der Bebauung.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 die Verdichtung der Bebauung. Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB.

Nach Prüfung der Unterlagen wird aus naturschutzfachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz gem. § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans gilt. Dies ist in den nachrichtlichen Hinweisen unter Nr. 5 bereits enthalten. Allerdings entspricht dieser Hinweis nicht den Inhalten des Kapitels 4.1 – artenschutzrechtliche Belange – der Begründung des Bebauungsplans. Der Hinweis ist durch die Ausführungen in der Begründung zu ersetzen, da dieser sachlich richtig ist. Beim Artenschutz geht es nicht nur darum, Vogeltötungen zu vermeiden.

Zudem ist eine Ergänzung erforderlich, da angesichts der räumlichen Lage und der Biotopstrukturen im Gebiet mit hinreichender Wahrscheinlichkeit mit Fledermäusen zu rechnen ist. Vor Fällarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Für eine abschließende Stellungnahme sind die Unterlagen jedoch um folgende Angaben zu ergänzen:

1. Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Belange des Bodenschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 Buchstabe a) und c) Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Punkt 3.1.4 der Begründung) sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen. Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die späteren Nutzer zumindest prognostisch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen. Dafür sind ggf. im Bauleitplanverfahren weitere Untersuchungen wie z.B. eine historische Recherche und/oder eine orientierende Erkundung erforderlich.
   Ein Ableiten des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse allein anhand des vorhandenen Bodentyps (Kapitel 4.5) ist nicht ausreichend und stellt keine hinreichende Ermittlung im Rahmen der Abwägung dar. Dementsprechend sind Aussagen zur Vornutzung des Plangebiets zu ergänzen.
2. Es sind Aussagen zu Altstandorten zu ergänzen. Altstandorte sind mir in dem Plangebiet nicht bekannt.
3. Die Aussage in Kapitel 4.7, dass im Rahmen von konkreten Baugenehmigungsverfahren der geplante Verbleib und ein Nachweis über die Qualität des Bodens zu erbringen sind, ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht haltbar. Dies begründet sich darin, dass solche Nachweise für unbelasteten Boden nicht notwendig sind. In Allgemeinen Wohngebieten erfolgt i. d. R. kein Baugenehmigungsverfahren, in dem die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde solche Nachweise nachfordern könnte. Eine pauschale Aufforderung zur Erbringung solcher Angaben darf rein rechtlich nicht Bestandteil der Begründung sein und ist, wie beschrieben, wenn Nachweise erforderlich erscheinen durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren nachzufordern.
4. In den nachrichtlichen Hinweisen wird darum gebeten, die Angabe „untere Abfallbehörde" durch die „untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer" zu ersetzen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine abschließende Stellungnahme aufgrund der noch nicht in das Verfahren eingestellten Unterlagen nicht möglich.
Es wird in der Begründung auf ein noch zu erstellendes Lärmgutachten verwiesen. Im weiteren Verfahren wird dieses in die Auslegungsunterlagen eingehen. In der förmlichen Beteiligung werde ich dazu Stellung nehmen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung zu der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38:

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird aus dem Ursprungsplan übernommen.
Für das Bebauungsplangebiet wurde im Jahr 2007 durch das Ingenieurbüro Dipl. – Ing. Bultmann und Dipl. – Ing. Schlichting, Aurich, ein Entwässerungsentwurf aufgestellt. Nach den Entwurfsunterlagen ist im Abflussprofil des „Vorfluter 1" ein ausreichendes Stauvolumen vorhanden, so dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Vorflut, bei geplanter unveränderter GRZ, auch weiterhin gewährleistet ist.
Sofern am Regenwasserkanalnetz im Bebauungsplangebiet Anpassungen erforderlich werden, ist dies durch die Gemeinde Moormerland zu veranlassen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen somit zu der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Aus denkmalpflegerischer Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

A) Baudenkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken.

B) Bodendenkmalpflegerische Belange

Ich verweise auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, die in diesem Verfahren zu beteiligen ist.

Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Für die Anbindung des Amselweges an die Kreisstraße 63 liegt hier keine Einmündungsvereinbarung gemäß dem Nds. Straßengesetz vor. Diese ist entsprechend noch zu vereinbaren.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen zu der vorgenannten Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten:

1) Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. W 38 soll nunmehr die maximal zulässige Höchstanzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt werden. Eine Festsetzung hinsichtlich zulässiger Haustypen (z. B. nur Einzel- oder Doppelhaus) ist in den Nutzungsschablonen nicht enthalten.
   Ich bitte dringend zu prüfen, ob die getroffenen Festsetzungen (TF Nr. 2 und Nr. 5) den Planungswillen korrekt abbilden. Die umgangssprachliche Verwendung der Begriffe

„Einzelhaus" und „Doppelhaus" unterscheidet sich von den bauordnungsrechtlichen bzw. bauplanungsrechtlichen Anforderungen, die an die Einstufung eines Vorhabens in diese Haustypen gestellt werden. Ein Einzelhaus kann bauplanungsrechtlich aus mehreren (Wohn-) Gebäuden bestehen. Ein Doppelhaus ist ein auf zwei separaten Grundstücken grenzständig errichtetes, spiegelbildlich aneinandergebautes Haus. Durch die im Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen des Bebauungsplans ist es somit nicht ausgeschlossen, dass mehrere (Wohn-) Gebäude auf einem ungeteilten Baugrundstück aneinandergebaut werden und jeweils zwei Wohneinheiten enthalten (ähnlich einer Hausgruppe, jedoch ohne trennende Grundstücksgrenzen).
Wenn solche Vorhaben nicht zulässig sein sollen, wären die entsprechenden Festsetzungen anzupassen. Eine Festsetzung des Inhalts „nur Einzel- und Doppelhäuser" könnte dann ggf. in Kombination mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude je Mindestgrundstücksgröße und einer dazu erlassenen Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße erfolgen. Möglich wäre auch eine Festsetzung derart, dass *„sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, pro Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist"*.
Hinsichtlich der gewollten Längenbegrenzung (TF Nr. 5) bitte ich die Begriffsverwendung „Doppelhaus" ebenfalls zu prüfen und auch die Aussagen in der Begründung (S. 8) unter Punkt 5.4 mit den Festsetzungsinhalten in Einklang zu bringen. Laut Aussagen in der Begründung wäre die maximale Länge für ein Doppelhaus mit max. 12 m beregelt und dies nicht nur bezogen auf die jeweilige Haushälfte.

2) Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet die Vorgabe von Materialien für die Dacheindeckung der „Gebäude". Hiervon ausgenommen sein sollen nur Wintergärten. Fraglich ist, ob damit auch Nebengebäude gemeint sein sollen oder ob sich die Angabe nur auf Hauptgebäude bezieht. Klärungsbedürftig ist dieser Punkt deshalb, weil z. B. Nebengebäude wie Carports bis 75 m² Grundfläche die Dachform unter § 2 nicht einhalten müssen, theoretisch aber als Material Tondachziegel oder Betondachsteine verwenden müssen.

3) Fraglich ist, ob § 7 der örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt ist, oder künftig entfallen soll.

4) In der Präambel ist die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschrift mit den Angaben auf der Planurkunde an entsprechender Stelle zu harmonisieren (§ 84 Abs. – Angabe fehlt – bzw. § 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO).

Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Peron
Peron