

- 1. Ausfertigung -

# Gemeinde Stedesdorf

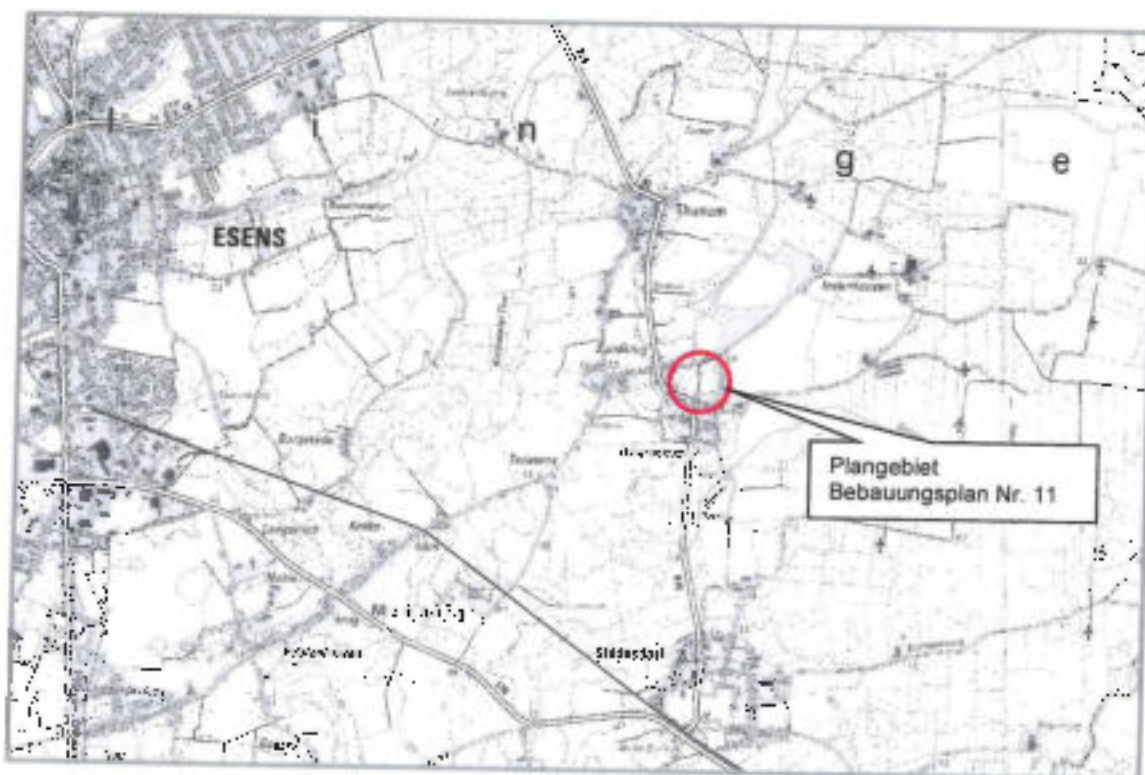
Landkreis Wittmund



## Bebauungsplan Nr. 11

„Wohngebiet an der Gaste / Insenhausener Straße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



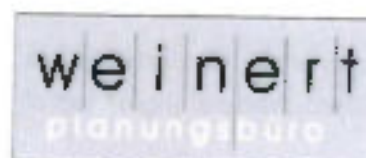
Bearbeitungsstand: 22.03.2018

Übersichtskarte

Planungsbüro Welner

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden

Telefon 04931/98366 0 Telefax 04931/98366 29



**INHALTSVERZEICHNIS**

1	GRUNDLAGE .....	3
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
3	LAGE UND ABGRENZUNG .....	3
4	BETEILIGUNGSVERFAHREN .....	4
5	UMWELTBELANGE .....	5

## 1 GRUNDLAGE

Dem Bebauungsplan Nr. 11 ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stedesdorf beabsichtigt im Ortsteil Osteraccum für den Bereich zwischen der Insenhausener Straße und der Gaste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngbiet an der Gaste / Insenhausener Straße".

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltenden Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. Aufgrund der in dieser ländlichen Region typischen Orts- und Familienbindungen weichen Bauwillige nicht in Neubaugebiete in anderen Ortschaften aus.

Ziel der Planung ist die Arrondierung des bestehenden Orts, um im Rahmen der Eigenentwicklung insbesondere für einheimische junge Familien Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Wohnsiedlung in ähnlicher Weise wie die umgebende Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, wonach der umliegenden Siedlungsstruktur entsprochen wird. Im Rahmen der Planung wird die südlich angrenzende Altablagerung, eine ehem. Hausmülldeponie, besonders berücksichtigt. Es werden Vorkehrungen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

Ferner wird mit der vorliegenden Planung eine Fläche für die Wasserwirtschaft in Form eines Regenrückhaltebeckens abgesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird der Baulandnachfrage entsprochen sowie der Baulandverknappung und -vertourung entgegengewirkt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt, wonach nur privilegierte Vorhaben, in der Regel landwirtschaftlicher

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 11

---

Art. zulässig sind. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs 2 BauGB zusammen mit der 117. Flächennutzungsplanänderung.

### **3 LAGE UND ABGRENZUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Osterancum der Gemeinde Stedesdorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,1 ha. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

### **4 BETEILIGUNGSVERFAHREN**

#### **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 16.11.2016 durchgeführt.

Hierbei wurden Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgefordert.

#### **Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 11 mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 vorgestellt.

Der abwägungsrelevante Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen wurde in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund einer Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches sowie einer Herausnahme eines Allgemeinen Wohngebietes, nördlich der Hauptstraße/Cabanser Straße, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung.

Der Rat der Gemeinde Stedesdorf hat in seiner Sitzung am 03.08.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 bis 3 BauGB beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung

---

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 11**

---

haben vom 11.09.2017 bis einschli. 26.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Stedesdorf hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2017 sowie die Begründung beschlossen.

## 5 UMWELTBELANGE

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens liegen vor allem im Verlust von Biotoptypen, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und über damit verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate. Auf dieser Fläche wird durch die vorliegende Planung ein erheblicher Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild verursacht. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die damit einhergehende Oberflächenversiegelung untersucht.

Der wesentliche Eingriff entsteht durch die Umwandlung von naturnahen Lebensräumen in eine Wohnbebauung und die Versiegelung des Bodens. Dabei wird insbesondere der Lebensraum für offenlandgebundene Arten und Lebensgemeinschaften beseitigt bzw. beeinträchtigt. Außerdem wird das Landschaftsbild erheblich verändert.

Im Hinblick auf den funktionalen Bezug zum Eingriff soll die Ausgleichsmaßnahme unter Bodenschutzaspekten mit positiver Wirkung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchgeführt werden.

Insgesamt muss entweder eine 2,9650 ha große Fläche um eine Wertstufe aufgewertet werden oder eine 1,4825 ha große Fläche um zwei Wertstufen.

Für die externe Kompensation kann eine Fläche im Wagnersfehrner Moor südlich Folstenhausen und nördlich der Stuhlleide herangezogen werden. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Benser Tief“ (WTM 018) und zwischen zwei kleineren FFH-Gebieten. Das Flurstück 154/79 ist 17.303 qm groß und wird als Intensivgrünland auf Moorböden genutzt. Hier soll wieder eine naturnahe Moorentwicklung initiiert werden. Dies könnte aufgrund der dichten Grasnarbe nur sehr langfristig durch Nutzungsaufgabe erfolgen. Daher muss die nährstoffreiche Grasnarbe (ca. 10 – 20 cm) abgeschoben und zu einem ca. einen Meter hohen Randwall aufgeworfen werden. Durch diese Maßnahme wird der Torfkörper mit seinem Samenpotential wieder freigelegt und durch die randliche Verwaltung die Entwässerung aufgehoben und die Fläche vernässt.

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 11

Wie dargestellt, können die erforderlichen Werteinheiten durch eine entsprechende Entwicklung der Fläche vollständig erreicht werden. Es verbleibt sogar noch ein Kompensationsüberschuss von 4.956 Wertpunkten, der für andere Verfahren verwendet werden kann.

Bei der angrenzenden Altablagung handelt es sich um eine ehemalige Sandabbaulätte, die ab den 1950er Jahren mit unterschiedlichen Abfallarten verfüllt wurde. Nach ersten Untersuchungen zur schadstoffrelevanten Beschaffenheit der Altablagung („Risikoabschätzung Altablagung Insenhausener Straße“, H&M Januar 2016) konnte nicht ausgeschlossen werden, dass die geplanten Baumaßnahmen und die dauerhafte Besiedlung der bisherigen Grünflächen zu einer Beeinträchtigung des örtlichen (Grund-) Wasserhaushalts führen, aus der eine Anlenkung des bislang westlich gerichteten Grundwasserstromes aus der Altablagung in das Baugelbiet resultieren kann.

Im Rahmen weiterer Untersuchungen wurde eine Abschätzung der Barrierewirkung einer Spundwand in ein Modell übertragen, um Erkenntnisse darüber zu gewinnen, ob sich das bestehende Gefährdungspotenzial durch den Bau einer Dicht- bzw. Spundwand zwischen dem Baugelbiet und der Altablagung reduzieren bzw. ausschließen lässt.

Eine wichtige Erkenntnis dieser Berechnungen ist, dass eine Spundwand ohne bzw. mit einfacher Schlossdichtung für die vorliegende Situation ungeeignet ist, da sie schon innerhalb kurzer Zeit durchströmt würde. In der Ausführung ist der Bau einer NW-SE verlaufenden mind. 8 m tiefen Spundwand mit einer Wasserdurchlässigkeit von  $\leq 1 \cdot 10^{-10}$  m/s erforderlich. Alternativ käme auch eine andere Form einer Dichtwand in Frage, die z. B. bei einer Mächtigkeit von 1 m eine Wasserdurchlässigkeit  $\leq 1 \cdot 10^{-8}$  m/s gewährleisten müsste.

Anhand des durch die aktualisierten Informationen gewonnenen Kenntnisstandes und der daraus resultierenden Berechnungen lässt sich ableiten, dass eine Gefährdung des geplanten Baugelbietes unter Ansetzung von bestimmten Voraussetzungen unwahrscheinlich ist.

Um die Effektivität der Spundwand und zudem einen möglichen Austritt von Schadstoffen aus der Ablagerung überprüfen zu können, wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Über ein Grundwassermessstellennetz, das der Vor-Ort-Situation angepasst wird, werden in regelmäßigen Abständen Grundwasserproben entnommen. Gleichzeitig sind Grundwasserstandsmessungen zur Verifizierung der Fließverhältnisse durchzuführen.

Mit der Aufgabe des benachbarten Sandabbaubetriebes wird eine störintensive gewerbliche Nutzung eingestellt. Mit Schreiben vom 30.05.2017 an den Landkreis Wittmund hat die Fa. Hornmann Oldewurtel eine Verzichtserklärung zum

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 11

Planfeststellungsbeschluss vom 24.09.2007 zugestellt. Daher sind bis zur Realisierung der Wohnnutzung die Einwirkungen von gewerblichen Immissionen (wie Lärm Staub oder Erschütterungen) ausgeschlossen.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebiets und ist damit als gebietsverträglich zu bewerten.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Stedersdorf, den 05.06.2018

-L.S.-  
(Siegel)

ggs. Rinke

Die Bürgermeisterin

Es wird hiermit bescheinigt, dass vorstehende  
Ausfertigung / Abschrift / ~~Kopie~~ mit der Urschrift  
übereinstimmt.

Esens, den 05.06.2018

Santgemeinde Esens  
Der Seeligenrath/1. Bürgermeister  
i.A.

H. Brackmann

