

- ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB -

1.0 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen hat entsprechend einem konkreten Entwicklungskonzept durch einen privaten Vorhabenträger die Erweiterung des bereits vorhandenen Senioren-Wohnparks im Ortsteil Flachsmeer planungsrechtlich vorbereitet und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ aufgestellt. Für den Bereich nördlich des Steinwegs und westlich der Königstraße wurden bereits die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ (2004) und Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ (2005) aufgestellt, um den steigenden Bedarf an seniorenrechten Wohnbaustrukturen durch den zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen zu decken. Auf diesen Flächen haben sich Wohnstrukturen mit den besonderen Anforderungen für das Altenwohnen sowie ein Alten- und Pflegeheim entwickelt. Das vorliegende Plangebiet schließt sich räumlich unmittelbar hieran an.

Zur Anpassung an die vorhandenen Strukturen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baugebiete in Form von „Senioren-Wohnparks“ verbindlich festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden inhaltlich an die bestehenden, benachbarten Bauleitplanungen angepasst. Das städtebauliche Verdichtungsmaß wird demnach mit einer Grundflächenzahl von GRZ=0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ=0,6 bei zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit maximal 10,00 m festgelegt. Die Erschließung erfolgt über den Anschluss an den Schwalbenweg mit neu anzulegenden Planstraßen (Rotkehlchenweg, Schwalbenweg). Diese sind so angeordnet, dass eine Weiterentwicklung in Richtung Osten möglich ist. In zentraler Lage wird zudem eine Fläche bereitgestellt, die für die Anlage eines gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiches im Freien vorgesehen ist. Diese ist optimal auch von den benachbarten Gebieten, in denen sich bereits Altenwohnanlagen bzw. ein Alten- und Pflegeheim befinden, erreichbar und sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Eingrünung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke mit der Festsetzung von Anpflanzflächen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 2a BauGB wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (Grünordnungsplanung) sowie eine Umweltprüfung erarbeitet. Neben Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes wird über eine entsprechende Festsetzung die externe Ausgleichsfläche sowie die hierauf erforderlichen Maßnahme (Extensivierung von Grünland) planungsrechtlich gebunden.

2.0 VERFAHRENSABLAUF

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 6. Juni 2007 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26.05.2007 durch die Tagespresse. Anregungen wurden hier nicht vorgetragen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 12.06.2007 durchgeführt. Das Anschreiben hierzu erfolgte am 10.05.2007. Seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine für die Bauleitplanung relevanten Anregungen vorgetragen. Es erfolgten ausschließlich Hinweise, die im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB vom 07.08.2007 bis zum 07.09.2007 wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausschließlich redaktionelle Anregungen vorgebracht, die in die Planzeichnung bzw. die Begründung aufgenommen wurden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ wurde am 26.09.2007 durch den Rat der Gemeinde Westoverledingen als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Mit Bekanntmachung am 15.10.2007 im Amtsblatt Nr. 19 des Landkreises Leer erlangte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 seine Rechtsverbindlichkeit.

3.0 ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ wurde zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB durchgeführt, dessen Ergebnis in einem Umweltbericht gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB dokumentiert wurde. Die von der Planung voraussichtlich ausgelösten Konflikte mit den Belangen der Umweltvorsorge bzw. die wenig erheblichen Beeinträchtigungen der in den Untersuchungsräumen beschriebenen und bewerteten Schutzgüter können durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen gelöst werden. Insgesamt werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft über den externen Ausgleich abschließend kompensiert. Alternative Standorte für die angestrebte Weiterentwicklung des Senioren-Wohnparks bestehen nicht.