

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Ammerland

Stellungnahme vom 10.07.2020

Immissionsschutz

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Der Hinweis, dass aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde die Höhe der Einfriedungen bei verkehrstechnischen Sichtdreiecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten sollte, wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird entsprechend ergänzt.

Naturschutz

Der Hinweis, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis die Auflistung der nichtzulässigen Materialien für Vorgärten wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird um eine entsprechende Auflistung erweitert.

§ 1.3 Dachform

Die Gestaltungssatzung regelt, dass bei Baukörpern mit mindestens zwei Vollgeschossen ausnahmsweise auch zusätzlich die Errichtung eines Staffelgeschosses als dritte Geschossebene zulässig ist. Der Hinweis, dass nicht dargestellt ist, wann die Gemeinde eine entsprechende Zustimmung für ein Staffelgeschoss als dritte Geschossebene erteilt, wird zur Kenntnis genommen. Das Wort „ausnahmsweise“ verdeutlicht, dass bei Baukörpern mit nur einem und bei Baukörpern mit mehr als zwei Vollgeschossen kein Staffelgeschoss zulässig ist. Demnach kann bei Baukörpern mit zwei Vollgeschossen immer auch ein Staffelgeschoss realisiert werden. Das Wort „ausnahmsweise“ fällt zur Klarstellung weg. Der Hinweis, die Regelung als „kann“ Vorschrift zu formulieren, wird beachtet. Die Satzung wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis, dass im Geltungsbereich der Satzung planungsrechtlich auch mehr als zwei Vollgeschosse zulässig sein können, wird beachtet. Die Regelung hinsichtlich der Staffelgeschosse soll sich daher immer auf das oberste Geschoss eines Bauwerkes beziehen. Damit das Staffelgeschoss nicht als Vollgeschoss ablesbar ist, soll das Staffelgeschoss zudem eingerückt von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses errichtet werden. Die Satzung wird folgt angepasst: Das oberste Geschoss kann als Geschoss mit Zweidrittel-Regelung (Staffelgeschoss) errichtet werden. Die Satzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst und ergänzt. Dabei ist das Staffelgeschoss eingerückt mit

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung Dorfstraße in Friedrichsfehn
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

mindestens 1,50 m Abstand von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu errichten.

§ 1.4 Dachmaterial

Der Hinweis, die entsprechende RAL 840 HR-Farben mit aufzunehmen, wird beachtet. Der Satzungstext wird um eine Auflistung der RAL-Farbtöne und den Verweis auf Zulässigkeit von Zwischentönen ergänzt.

Der Hinweis zum Verweis auf Einsicht des Farbregisters bei der Gemeinde wird beachtet. Die Begründung der Satzung wird um einen entsprechenden Vermerk ergänzt.

§ 1.5 Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen

Der Hinweis, dass ein Dachüberstand von 50 cm als untergeordnet zu betrachten ist und nicht in die Grenzabstandsberechnung hineinfällt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Einbeziehung der großen Grenzüberstände heutiger Bauformen in die Gestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich historisch geprägte Gebäude mit „knappen“ Dachüberständen, welche das Ortsbild beeinflussen. Aufgrund dessen wird der Anregung nicht gefolgt.

§ 1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Der Hinweis auf bessere Verständlichkeit und Bestimmtheit der Gliederung der Dachaufbauten wird zur Kenntnis genommen. Dachaufbauten werden auf eine Länge von maximal 5,00 m begrenzt. Somit ergibt sich folglich eine eigenständige Gliederung. Der Satzungstext wird entsprechend angepasst.

§ 2.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden

Der Hinweis, die entsprechende RAL 840 HR-Farben mit aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Bei der Festlegung der Farbgebung von Sichtmauerwerk wird nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet. Mit der Gestaltungsvorschrift wird daher nur die Farbrichtung festgelegt, um unerwünschte Farbtöne auszuschließen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis auf eine andere Formulierung zur besseren Verständlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung in der Satzung verdeutlicht, dass sich die Anteile der anderen Fassadenverkleidung in der gesamten Fassade den Anteilen aus Ziegel- und Putzflächen unterordnen muss, sodass eine kleinteilige Gliederung entsteht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

§ 2.3 Fenster und Türen

Der Hinweis zu §§ 2.3 und 2.4 wird zur Kenntnis genommen. Die formulierten Ausnahmen aus § 2.4 Schaufensteranlagen Absatz 5 zum Verkleben, Verhängen oder Überstreichen von Schaufensterflächen werden im § 2.3 Fenster und Türen Absatz 2 ergänzt. Der Satzungstext wird entsprechend ergänzt.

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung Dorfstraße in Friedrichsfehn
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

§ 3.2 Markisen

Der Hinweis um Erläuterung der ausnahmsweisen zulässigen Fälle wird zur Kenntnis genommen. In der Gestaltungssatzung wird darauf verwiesen, dass bei Gastronomieeinrichtungen im Außenbereich freistehende und feststehende Markisen ausnahmsweise zulässig sind. Wenn es sich um einen nachgewiesenen Gastronomiebetrieb handelt, gilt die Ausnahme in der Satzung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

§ 4.1 Freiflächengestaltung und § 4.2 Einfriedungen

Der Hinweis zum Widerspruch zwischen § 4.1 Freiflächengestaltung und § 4.2 Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen. In der Satzung wird in § 4.1 Absatz Satz 1 festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO („Vorgärten“) als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zu diesen anderen zulässigen Nutzungen gehören ebenfalls Einfriedungen. Aus diesem Grund ergibt sich kein Widerspruch.

Der Hinweis zur vorgeschriebenen Einfriedung wird zur Kenntnis genommen. Eine vorgeschriebene Einfriedung ist nicht vorgesehen. Wird eine Einfriedung vorgenommen, sind Gestaltungsempfehlungen zur Höhe und Ausführung der Einfriedung festgehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis auf fehlenden Verweis auf das Planungsziel der Gemeinde wird zur Kenntnis genommen. Einfriedungen von Vorgärten werden vor dem Hintergrund des Gestaltungsspielraumes der Bauherren nicht zwingend vorgeschrieben. Der Anregung wird nicht gefolgt.

§ 5.3 Werbeanlagen auf privaten Flächen

Der Hinweis auf Zusatz „privat“ entfallen zu lassen wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend angepasst.

§ 6 Hofstellen

Der Hinweis auf unbestimmte Formulierung der örtlichen Bauvorschriften bei Hofstellen wird zur Kenntnis genommen. Der Einfachheit halber werden landwirtschaftlich notwendige Gebäude aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rausgenommen. Der Satzungstext und die zugehörige Karte werden entsprechend angepasst.

§ 7 Abweichungen

Der Hinweis auf falschen Rechtsbezug bei der Abweichung der Gestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird überarbeitet und um den Satz „§ 83 Abs. 2 Nr. 2 NBauO bleibt unberührt“ ergänzt.

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung Dorfstraße in Friedrichsfehn
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf falsche Angabe der Höhe der Geldbuße für Ordnungswidrigkeiten wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird angepasst und um § 80 Abs. 5 NBauO ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Stellungnahme vom 07.07.2020

Der OOWV gibt Hinweise auf den Brandschutz, die öffentliche Wasserversorgung und die kommunale Löschwasserversorgungspflicht. Die Gestaltungssatzung betrifft die Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Hinweise des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) werden auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg

Stellungnahme vom 03.07.2020

Die Kirchengemeinde merkt an, dass es ihr in Zukunft möglich sein sollte, eventuelle Änderungen / Erweiterungen ihres Gebäudes im gestalterischen Kontext der bereits vorhandenen Abweichungen und der Eigenständigkeit durchführen zu können. Der Hinweis, dass eine entsprechende Erwähnung im Begründungstext der Satzung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Die Kirche in Friedrichsfehn wird als Sonderbau behandelt und unter anderen Beurteilungsmaßstäben begriffen, weshalb sie aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rausgenommen wird. Der Satzungstext wird dementsprechend geändert und ergänzt.

Stellungnahmen von privater Seite

Private Stellungnahme 1

Schreiben vom 02.07.2020

Der Hinweis, dass grundsätzlich nichts gegen eine Gestaltungssatzung, mit der dafür gesorgt werden soll, dass nur ortsbildprägende Bauelemente eingesetzt werden sollen, nichts einzuwenden ist, wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde angemerkt, dass durch die neue Gestaltungssatzung für das Eckgrundstück An der Dorfstraße / Am Sodenstich einige Einschränkungen bestehen und die Errichtung eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses hier nicht mehr attraktiv sei. Der Hinweis wird beachtet. Die Gestaltungssatzung schließt im Vorentwurf bodentiefe Fenster außerhalb des Kernbereiches grundsätzlich aus. Bodentiefe Fenster lassen sich zwar nicht aus der historischen Bautradition der Gemeinde Edewecht ableiten, sie werden jedoch in der modernen Bauweise oftmals eingesetzt. Da sie ein hochstehendes Format aufweisen, können sie die gewollte Formensprache der Gestaltungssatzung unterstützen. Bodentiefe Fenster sollen daher im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. Um eine Überfrachtung der Fassade zu vermeiden, wird der Anteil an bodentiefen Fenstern in Bezug auf die Gesamtfläche der Fassade prozentual begrenzt.

Die Regelungen zu der Fassadengliederung, d.h. Anteil von Fenster- und Türflächen und bodentiefe Fenster, beziehen sich auf die Gesamtfläche der straßenseitigen Fassadenabschnitte. Fassadenseiten, die auf Nebenstraßen der Dorfstraße ausgerichtet sind, sind vom Straßenraum gut einsehbar und prägen das Ortsbild ebenso wie die Fassaden

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung Dorfstraße in Friedrichsfehn
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

entlang der Ortsdurchfahrten. Dementsprechend fallen auch Eckgrundstücke, soweit sie vom Geltungsbereich der Satzung erfasst sind, unter die Gestaltungssatzung.

Der Hinweis, dass in den Paragraphen 1.2, 2.2, 2.3, 3.2, 3.3 und 4.2 nicht explizit auf die Dorfstraße, sondern auf den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung verwiesen wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Ecksituation befindet sich im Sichtbereich der Ortsdurchfahrt (erste Gebäudereihe) und hat somit Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Anregung die Formulierungen in den Paragraphen dahingehend zu ändern, dass sie sich nur auf die Dorfstraße beziehen, wird nicht gefolgt.

Der Hinweis die Gestaltungssatzung im Zusammenhang mit einer anstehenden Innenverdichtung zu betrachten, wird zur Kenntnis genommen. Die Innenerdichtung war ein Themenpunkt bei der Erstellung der Gestaltungssatzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungspläne an der Dorfstraße künftig in Bezug auf Geschossigkeit geändert werden sollten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um weiteren Flächenverbrauch durch neue Baugebiete zu vermeiden und eine Innenverdichtung voranzutreiben wird der Sachverhalt überprüft.

Die Hinweise zur anstehenden Innenentwicklung sowie zur Festsetzung einer Geschossigkeit in Bebauungsplänen werden zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte werden im Rahmen der Bauleitplanung behandelt. Die Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Gestaltung von Baukörpern.

Auf die veraltete Luftbildaufnahme wird hingewiesen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das LGLN erstellt alle drei bis vier Jahre neue Luftbilder eines bestimmten Gebietes. Sobald ein neues Luftbild aufgenommen wurde, kann dies in der Gestaltungssatzung ausgetauscht werden.

Der Hinweis auf die Verschaffung eines aktuellen Eindrucks vor Ort wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Gestaltungssatzung wurden mehrere Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt, um sich einen Überblick über die aktuelle Situation zu verschaffen und eine Gestaltungssatzung erstellen zu können. Eine entsprechende aktuelle Straßenabwicklung der Frontansicht der jeweiligen Gebäude wurde zur Analyse erstellt.

Private Stellungnahme 2

Schreiben vom 06.07.2020

Es wurde angemerkt, dass die Gestaltungssatzung und explizit die Aussagen zu Hofstellen in § 6 Hofstellen die baugestalterische Freiheit der Hofbetreiber einschränken. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um den landwirtschaftlichen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit geben zu können, werden landwirtschaftliche Gebäude und notwendige Wirtschaftsgebäude aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herausgenommen. Der Satzungstext wird entsprechend geändert.

Keine Anregungen und Bedenken:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 25.06.2020
- EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 10.06.2020

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung Dorfstraße in Friedrichsfehn
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 23.07.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 04.06.2020
- EWE Wasser GmbH mit Schreiben vom 23.06.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 01.07.2020
- Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord mit Schreiben vom 10.07.2020

Informationsveranstaltung für Bauschaffende

Termin am 24.06.2020

Straßenabwicklung

Der Hinweis, dass eine Straßenabwicklung der Ortsdurchfahrten als Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigungsebene dienen kann, wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde Edewecht ist die Anregung juristisch schwierig umsetzbar für die Ebene der Baugenehmigung. Der Anforderung wird nicht entsprochen.

Bodentiefe Fenster

Der Hinweis, dass bodentiefe Fenster grundsätzlich unzulässig und querliegende Formate zu gliedern sind, gehen nach Ansicht der Teilnehmenden zu weit. Die Gemeinde Edewecht hat den Hinweis geprüft und nachvollzogen. Die Gestaltungssatzung soll bodentiefe Fenster daher außerhalb des Kernbereiches nicht grundsätzlich ausschließen. Bodentiefe Fenster lassen sich zwar nicht aus der historischen Bautradition der Gemeinde Edewecht ableiten, sie werden jedoch in der modernen Bauweise oftmals eingesetzt. Da sie ein hochstehendes Format aufweisen, können sie die gewollte Formensprache der Gestaltungssatzung unterstützen. Bodentiefe Fenster sollen daher im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. Um eine Überfrachtung der Fassade zu vermeiden, wird der Anteil an bodentiefen Fenstern in Bezug auf die Gesamtfläche der Fassade prozentual begrenzt.

Die Regelungen zu der Fassadengliederung, d.h. Anteil von Fenster- und Türflächen und bodentiefe Fenster, beziehen sich auf die Gesamtfläche der straßenseitigen Fassadenabschnitte. Fassadenseiten, die auf Nebenstraßen der Dorfstraße ausgerichtet sind, sind vom Straßenraum gut einsehbar und prägen das Ortsbild ebenso wie die Fassaden entlang der Ortsdurchfahrten. Dementsprechend fallen auch Eckgrundstücke, soweit sie vom Geltungsbereich der Satzung erfasst sind, unter die Gestaltungssatzung.

Dachneigung von Flachdächern

Es werden Bedenken zu der Anforderung an Flachdächer (Dachneigung von mind. 20 Grad) zur Kenntnis genommen. Da die Dachneigung von Staffelgeschossen vom Straßenraum aus kaum einsehbar ist, wird der Anforderung entsprochen. Es wird keine Minstdachneigung für die Dächer von Staffelgeschossen festgelegt. Die Satzung wird entsprechend überarbeitet.

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung Dorfstraße in Friedrichsfehn
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Neuartige Fassaden

Der Hinweis auf die Möglichkeit, neuartige Fassaden (z.B. „Hightech-Fassaden“ mit Photovoltaikanlagen) entlang der Ortsdurchfahrten zu realisieren, wird zur Kenntnis genommen. Diese Fassaden sind nicht aus der historischen Bautradition abzuleiten. Da sie die Erscheinungsform der Baukörper wesentlich verändern, sollen diese entlang der Ortsdurchfahrten nicht realisiert werden.

Farbe der Fassaden

Der Hinweis, dass die Regelung der Farben der Fassaden zu weit gehe, wird beachtet. Der Satzungstext wird um einen RAL-Farbtönen im rotbraunen Spektrum sowie auf den Verweis auf die Zulässigkeit von Zwischentönen ergänzt.