

Gemeinde Edewecht

86. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemaliges Ziegeleigelande“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. EWE Netz GmbH | 23.07.2012 |
| 2. OOWV | 23.07.2012 |
| 3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 30.07.2012 |
| 4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt | 31.07.2012 |
| 5. VBN Bremen/Niedersachsen | 31.07.2012 |
| 6. Landkreis Ammerland | 08.08.2012 |

Von folgende Behörden haben geantwortet, aber keine Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- | | |
|--|------------|
| 7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | 17.07.2012 |
| 8. E.ON Netz GmbH | 17.07.2012 |
| 9. Wehrbereichsverwaltung Nord | 17.07.2012 |
| 10. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord | 25.07.2012 |
| 11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezst. Oldenburg Nord | 25.07.2012 |
| 12. Oldenburgische Industrie und Handelskammer | 13.08.2012 |
| 13. Deutsche Telekom Technik GmbH | 14.08.2012 |

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 EWE Netz GmbH				23.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Vielen Dank für Ihre oben genannten Informationen. Im Bereich der Ziegeleistraße und der Wischenstraße liegen Versorgungsleitungen von uns und es sind Anlagenteile verbaut. Beim Bau der Lärmschutzwand entlang der Ziegeleistraße ist dieses zu berücksichtigen. Ein Zugang zu unseren Anlagen muss dauerhaft sichergestellt werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.</p>		
<p>Die Erdgashochdruckleitung (im Grundbuch gesichert) darf im Schutzstreifen von 4 m links und rechts der Rohrachse nicht überbaut werden. Tiefbauarbeiten dürfen nur nach Absprache und Einweisung vor Baubeginn durch unsere Außenstelle Westerstede/Bad Zwischenahn, Tel. 04403 6293420 durchgeführt werden. Als Anlage übersenden wir Ihnen unsere „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ mit der Bitte um Berücksichtigung im Vorentwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 172.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.</p> <p>Die Erdgashochdruckleitung wird mit Schutzstreifen als überörtliche Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt.</p>		
<p>Weitere Einwände zum B-Plan Nr. 172 Jeddelloh 1 - ehemaliges Ziegeleigelände und zur 86. Änderung des FNP haben wir nicht.</p>					

2 OOWV				23.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Edewecht Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

3 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr				30.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Das Plangebiet grenzt an die L 828 innerhalb und an die K 142 außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ort durchfahrt und soll von diesen Straßen verkehrlich erschlossen werden. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind betroffen.					
<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1) Zur vorgesehenen verkehrlichen Erschließung (Ziff. 3.2 der Begründung) verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 172 im Parallelverfahren.</p> <p>2) Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 828 und der K 142 ausgehenden Emissionen belastet. Angaben zu den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind weder Bebauungsplanentwurf noch im schalltechnischen Nachweis zum Bebauungsplanentwurf des Büros lux planung, Oldenburg vom Juli 2012 nicht enthalten. Auf Wunsch können der Gemeinde die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2000 zur Verfügung gestellt werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf den Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf den Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan verwiesen. Für die Flächen werden Lärmpegelbereiche auf Grundlage einer Verkehrslärmberechnung ermittelt, diese sind dann im Bebauungsplan festzusetzen.</p>		
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.		

4 Staatliches Gewerbeaufsicht Oldenburg				31.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.</p>			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.		

5 VBN Bremen/ Niedersachsen				31.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Wir haben keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBV) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

6 Landkreis Ammerland				08.08.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Ich begrüße die städtebauliche Aktivierung dieser Industriebrache.</p> <p>Es gibt allerdings keine städtebauliche Begründung dafür, das Eckgrundstück Wischenstraße/ Ziegeleistraße als gemischte Baufläche darzustellen. Durch die Überplanung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche verbleibt hier ein einzelnes Gebäude, das weder westlich und südlich noch östlich an gemischte Bauflächen anknüpfen könnte. Ich empfehle eine Darstellung als gewerbliche Baufläche.</p>			<p>Es wird der Anregung gefolgt. Der Bereich um das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, hier sind gewerbliche Nutzungen sowie Betriebsleiterwohnen zulässig. Im Flächennutzungsplan wird hier ebenfalls eine gewerbliche Baufläche dargestellt.</p>		
<p>Meine immissionsschutzrechtlichen Anregungen zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172) gelten auch für diese Planung. Ich bitte um entsprechende Beachtung - auch der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 26.07.2012.</p>			<p>Die immissionsschutzrechtlichen Anregungen werden beachtet, ebenfalls die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (vgl. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan).</p>		
<p>Ich bitte in Abstimmung mit meiner unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob der Planbereich gegebenenfalls als für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen ist (s. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).</p>			<p>Eine erfolgte Nachfrage bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland hat ergeben, dass dort keine konkreten Kenntnisse über eine erhebliche Belastung der Böden im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen.</p>		
			<p>Mit der Planung sollen die bestehenden Gebäude, so wie sie sich zurzeit auf dem Grundstück befinden, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eingriffe in den Bestand, die eine bauliche Tätigkeit oder andere Maßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche auslösen würden, die wiederum zu einer Gefährdungssituation durch eventuell kontaminierte Böden führen könnten, sind mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt. Da es sich hier um einen industriellen Altstandort handelt, auf dem über Jahrzehnte eine Ziegelei betrieben wurde, kann nicht</p>		

	<p>vollständig ausgeschlossen werden, dass durch diese industrielle Nutzung eine zumindest partielle Verunreinigung der Böden entstanden ist.</p> <p>Daher wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Falle von Nutzungen und baulichen Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche diese nur in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland durchgeführt werden dürfen. Denn es handelt sich hier um einen industriellen Altstandort, bei dem aufgrund der vormaligen Nutzung als Ziegelei die Möglichkeit einer Belastung nicht ausgeschlossen werden kann.</p>
Die Präambel ist sprachlich noch zu überarbeiten (§ 10 des Baugesetzbuchs).	Der Hinweis wird beachtet, die Formulierung der Präambel wird überarbeitet.
Ich empfehle den Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung hinsichtlich der Dokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den Verfahrensvermerk zum Feststellungsbeschluss und zur Verletzung von Vorschriften redaktionell (Bürgermeisterin i. A.) zu überarbeiten. Für die Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung dieser 86. Flächennutzungsplanänderung ist nicht die Gemeinde Edewecht, sondern der Landkreis Ammerland zuständig. Den Genehmigungsvermerk unter 7. bitte ich daher wie folgt zu formulieren: "Westerstede, den... Landkreis Ammerland...Unterschrift"). Kapitel 8 der Begründung bedarf ebenfalls noch einer Überarbeitung (Flächennutzungsplanänderungen werden nicht als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen).	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensvermerke werden überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird geändert.</p>
Aus rechtlich-formalen Gründen empfehle ich, die Umweltprüfung um die neue Klimaschutzklausel (Planungsleitlinien Klimaschutz und Klimaanpassung, s. §§ 1 Abs. 5, 1 a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB) anzureichern und diesen Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Oldenburg, den 21.08.2012

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Gemeinde Edeweicht

Bebauungsplan Nr. 172 **„Ehemaliges Ziegeleigelande“**

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Ammerländer Wasseracht | 13.07.2012 |
| 2. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord | 17.07.2012 |
| 3. EWE Netz | 20.07.2012 |
| 4. OOWV | 23.07.2012 |
| 5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 30.07.2012 |
| 6. Landkreis Ammerland | 08.08.2012 |

Von folgende Behörden haben geantwortet, aber keine Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- | | |
|--|------------|
| 7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | 17.07.2012 |
| 8. E.ON Netz GmbH | 17.07.2012 |
| 9. Wehrbereichsverwaltung Nord | 17.07.2012 |
| 10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezst. Oldenburg Nord | 25.07.2012 |
| 11. Oldenburgische Industrie und Handelskammer | 13.08.2012 |
| 12. Deutsche Telekom Technik GmbH | 14.08.2012 |

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

- | | |
|--|------------|
| 1. Anwohnerin der Straße Jüchters Tannen | 19.07.2012 |
| 2. Anwohner der Ziegeleistraße | 26.07.2012 |

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Ammerländer Wasseracht				13.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauung liegt im Ortskern von Jeddelloh I und ist nach den topographischen Gegebenheiten nach Einschätzung der Ammerländer Wasseracht den Einzugsgebieten der Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 7.00.44 bzw. 7.00.49 zuzuordnen. Die v.g. Gewässer beginnen ca. 600 m südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 172.</p>					
<p>Das Bebauungsplangebiet ist bereits stark versiegelt, weitere Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Laut Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 6.1) treten bei Starkregenereignissen Entwässerungsprobleme im Bereich Ziegeleistraße auf. Deren Behebung soll fachtechnisch umfänglich geprüft werden. Wird infolge der Beordnung der Entwässerungsverhältnisse die Oberflächenentwässerung derart verändert, dass sich hierdurch erhöhte Einleitungsmengen in o.g. Verbandsgewässer ergeben, so ist im weiteren Verfahren aufzuzeigen, wie den Belangen der Wasserwirtschaft, entsprochen werden soll.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Versiegelung und damit eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses sind nicht beabsichtigt. Es besteht für die Erarbeitung einer umfassenden Entwässerungskonzeption daher derzeit kein Erfordernis. Mit dem Eigentümer der Fläche wird allerdings unabhängig hiervon geregelt werden, dass sowohl die derzeit teilweise unkontrollierten Dachabflüsse geordnet angeschlossen werden, bestehende Einläufe auf dem Gelände ertüchtigt und die sich durch die Errichtung der Lärmschutzwand ergebenden veränderten Abflussrichtungen von der versiegelten Fläche in Richtung Ziegeleistraße gesteuert werden.</p>		
<p>Eine abschließende Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht kann erst nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes zur Oberflächenentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 172 abgegeben werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

2 LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord				17.07.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 keine Bedenken.</p>					
<p>Der Umfang und Detaillierungsgrad der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausreichend bemessen.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

3 EWE Netz					20.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Im Bereich der Ziegeleistraße und der Wischenstraße liegen Versorgungsleitungen von uns und es sind Anlagenteile verbaut. Beim Bau der Lärmschutzwand entlang der Ziegeleistraße ist dieses zu berücksichtigen. Ein Zugang zu unseren Anlagen muss dauerhaft sichergestellt werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.</p>		
<p>Die Erdgashochdruckleitung (im Grundbuch gesichert) darf im Schutzstreifen von 4 m links und rechts der Rohrachse nicht überbaut werden. Tiefbauarbeiten dürfen nur nach Absprache und Einweisung vor Baubeginn durch unsere Außenstelle Westerstede/Bad Zwischenahn, Tel. 04403/6293-420 durchgeführt werden. Als Anlage übersenden wir Ihnen unsere „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ mit der Bitte um Berücksichtigung im Vorentwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 172.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs- und Bauplanung beachtet.</p> <p>Die Erdgashochdruckleitung wird mit Schutzstreifen als überörtliche Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt.</p>		

4 OOWV					23.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Wir haben den o. g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>		
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes liegen keine überörtlichen Leitungen, daher ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>		
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zum gegebenen Zeitpunkt wird eine Abstimmung von OOWV und Gemeinde stattfinden.</p>		

Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, dem OOWV werden die Satzungsfassungen übersandt werden.

5 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr				30.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet grenzt an die L 828 innerhalb und an die K 142 außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsthroughfahrt und soll von diesen Straßen verkehrlich erschlossen werden.</p> <p>Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind betroffen.</p>				

<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entlang der L 828 sollen drei Einfahrtbereiche festgesetzt werden, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt hingegen nicht. Unmittelbar südlich der beiden östlichen Einfahrtbereiche soll eine überbaubare Fläche festgesetzt werden, (so dass dort keine Rangierfläche mehr vorhanden wäre), während dem Bebauungsplanentwurf anliegenden schalltechnischen Nachweis des Büros lux planung, Oldenburg vom Juli 2012 davon ausgegangen wird, dass dort ein Parkplatz angelegt wird. 2. Innerhalb einer Ortsdurchfahrt ist die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt nur dort notwendig, wo aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Zufahrten zugelassen werden können. Ich bitte daher um Überprüfung, ob das Erschließungskonzept, bzw. die geplante Festsetzung der drei Einfahrtbereiche im Hinblick auf eine evtl. geplante Bebauung oder die Nutzung der Freiflächen tatsächlich sinnvoll ist. Außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten Strecke verlieren Zufahrten ihren Bestandsschutz, wenn eine Nutzungsänderung der über die Zufahrt erschlossenen Flächen erfolgt oder wenn sie baulich (z.B. verlegt oder verbreitert) verändert werden soll (vergl. § 20 NStrG). Der vorgesehene Einfahrtbereich an der K 142 liegt südlich der bestehenden Zufahrt, so dass offensichtlich beabsichtigt ist, diese zu verlegen, d.h. eine neue Zufahrt anzulegen. Dies steht im Widerspruch zu den Aussagen in Ziff. 4.4 der Begründung. Eine Zustimmung für die neue geplante Zufahrt ist beim Träger der Straßenbaulast der K 142, dem Landkreis Ammerland einzuholen. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll die mögliche Stellung von Gebäuden auf den Baugrundstücken in städtebaulich sinnvoller Weise gesteuert werden. Ein Aspekt der Festsetzung von Baugrenzen ist dabei auch, eine sinnvolle Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks zu erzielen. In welcher Art und Weise ein Grundstück letztlich tatsächlich bebaut wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Dort wäre dann auch zu prüfen, ob im Bereich der Zufahrten eine ausreichende Aufstell- und Rangierfläche vorhanden ist. Somit besteht zwischen der Darstellung von Einfahrtbereichen und einer überbaubaren Grundstücksfläche kein grundsätzlicher Widerspruch.</p> <p>Dennoch wird auf die Festsetzung von Einfahrtbereichen entlang der Landesstraße verzichtet, da innerhalb der Ortsdurchfahrten derartige Festsetzungen nicht erforderlich und im Umkehrschluss nur sinnvoll sind, wenn für die übrigen Grundstücksabschnitte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Um die künftigen Nutzungen planerisch im Bereich zur Landesstraße nicht ausschließlich an die jetzt vorhandenen Auffahrten zu binden, soll dort daher auf die Festsetzung von Einfahrtbereichen verzichtet werden.</p> <p>Die bestehende Zufahrt an der Kreisstraße soll erhalten bleiben. Die Planzeichnung wird korrigiert, die Lage des Zufahrtbereiches wird an den Bestand angepasst.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 3. Zur nachrichtlichen Übernahme Nr. 1 weise ich darauf hin, dass an Landes- und Kreisstraßen nicht das Fernstraßengesetz zu beachten ist, sondern das Niedersächsische Straßengesetz. Werbeanlagen sind in § 24 (1) NStrG nicht mehr aufgeführt. Ich bitte um Änderung der nachrichtlichen Übernahme. 	<p>Die Nachrichtliche Übernahme wird korrigiert.</p>

<p>4. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 bezieht sich vermutlich auf die Sichtfelder, die in den Einmündungen der in die L 828 oder in die K 142 einmündende Straßen freizuhalten sind. Die nachrichtliche Übernahme ist nur sinnvoll, wenn alle gemäß RAST 06, Bild 120, Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder der Anfahrtsicht in der Planzeichnung erkennbar dargestellt werden (in der mir übersandten Planzeichnung ist dies nicht der Fall). Ich bitte, die Planzeichnung entsprechend zu ergänzen und die Sichtfelder in den korrekten Abmessungen einzutragen. Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. In den Zufahrten sind diese Sichtfelder ebenfalls freizuhalten.</p> <p>5. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 828 und der K 142 ausgehenden Emissionen belastet. Angaben zu den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind weder im Bebauungsplanentwurf noch im schalltechnischen Nachweis zum Bebauungsplanentwurf des Büros lux planung, Oldenburg vom Juli 2012 nicht enthalten. Auf Wunsch können der Gemeinde die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2000 zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Plangebiet bestehen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast der L 828 und der K 142 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Die Planzeichnung wird entsprechend der Anregungen ergänzt.</p> <p>Es wird eine Verkehrslärberechnung für das Plangebiet durchgeführt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche festgesetzt.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

6 Landkreis Ammerland				08.08.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Bebauungsplan Nr. 172 "Ehemaliges Ziegeleigelände" der Gemeinde Edewecht in Jeddelloh I; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Edewecht empfehle ich dringend, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mittels textlicher Festsetzung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zu Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen (Urteil/ Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008/ 11. November 2009: keine auf das Baugebiet bezogene Obergrenze für Verkaufsflächen, sondern eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl) zumindest zu beschränken.</p>			<p>Es wird der Empfehlung gefolgt.</p> <p>Bezüglich potentieller Einzelhandelsnutzungen werden die zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland vom März 2010 im Plangebiet ausgeschlossen. Sonstige Einzelhandelsnutzungen sind in Gewerbegebieten bis zu einer Obergrenze von 800 m² zulässig, hier wird kein Erfordernis zu einer weiteren Beschränkung gesehen.</p>		
<p>Es gibt keine städtebauliche Begründung dafür, das Eckgrundstück Wischenstraße/ Ziegeleistraße als Mischgebiet auszuweisen. Durch die Überplanung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als (eingeschränktes) Gewerbegebiet verbleibt hier ein einzelnes Gebäude, das westlich, südlich und östlich vom Außenbereich umgeben ist. Daher kann für dieses Gebäude keine Mischgebietsplanung erfolgen. Ich empfehle, sofern nicht entsprechend Kapitel 1.1 der Begründung eine Einbindung als Betriebsleiterwohnhaus in das eingeschränkte Gewerbegebiet beabsichtigt sein sollte, auf Ebene dieser qualifizierten Bauleitplanung für dieses Grundstück auf eine Gebietsfestsetzung zu verzichten, es nicht Teil des Bebauungsplanes werden zu lassen und es im Außenbereich zu belassen.</p>			<p>Der Bereich um das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, hier sind gewerbliche Nutzungen sowie Betriebsleiterwohnen zulässig.</p>		
<p>Das Gewerbegebiet mit dem Lärmkontingent 62,5 dB(A)/ m² tags/ 47,5 dB(A)/ m² nachts sollte ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 festgesetzt werden (zur Zuordnung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Gebietseinteilung s. a. Kapitel 4.1 des schalltechnischen Nachweises).</p>			<p>Es wird dem Hinweis gefolgt und die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.</p>		
<p>Die Nutzungsregelung zu den Lagerflächen - textliche Festsetzung Nr. 4 Abs. 1 (auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche als Nebenanlage) - ist unzulässig, da Lagerflächen Hauptnutzungen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind und insofern nicht im nicht überbaubaren Bereich zugelassen werden können. Ich rege deshalb an, für sämtliche Lagerflächen Bauteppiche festzusetzen und diese textliche Festsetzung zu streichen.</p>			<p>Der Anregung wird gefolgt und die Bauteppiche werden vergrößert und entsprechend gegliedert.</p>		

<p>Diese Planung lässt einen von ihr erzeugten Nutzungskonflikt unbewältigt. Angesichts der Tatsache, dass in den (eingeschränkten) Gewerbegebieten Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollen, wäre wegen der Nähe zur Landesstraße 828 schalltechnisch zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind (s. a. zukünftige Lärminderungserfordernisse: EU-Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 2).</p>	<p>Es werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in Gewerbegebieten im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen, da hier aus städtebaulicher Sicht keine Wohnungen entstehen sollen. Eine Ausnahme stellt der Bereich im Südosten dar, wo ein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden ist.</p> <p>Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.</p>
<p>Der Abschnitt der Kreisstraße K 142 östlich des Plangebietes befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 26.07.2012 ist zu beachten. Die Planung braucht das in die straßenrechtliche Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz - NStrG) hineinragende Gebäude im Gewerbegebiet nicht zu berücksichtigen, da dieses auch bei Überplanung im Bestand geschützt ist. Satz 2 der "textlichen Festsetzung Nr. 4" ist keine Festsetzung und sollte durch eine Festsetzung ersetzt werden, wonach Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO und Garagen/ Carports gem. § 12 BauNVO in dieser Bauverbotszone nicht zulässig sind. Das Verbot von Werbeanlagen innerhalb der "Bauverbotszone" und der "Baubeschränkungszone" ist am 1.11.2009 aus dem NStrG gestrichen worden. Ich empfehle daher, die nachrichtliche Übernahme Nr. 1 und Kapitel 8.1 der Begründung entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird berücksichtigt.</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme zu Werbeanlagen wird gestrichen, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, drei in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes stehende Blutbuchen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als zu erhalten festzusetzen und die Möglichkeit von Anpflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB auch entlang der östlichen Seite des Plangebietes (K 142) entsprechend den Anpflanzgeboten an der L 828 zu prüfen.</p> <p>Wünschenswert wäre eine weitergehende Eingrünung und auch gestalterische Einbindung in das Ortsbild auf Basis eines Gestaltungsplanes.</p>	<p>Die drei kleineren Rotbuchen werden im Bebauungsplan als zu erhalten (Baumreihe) festgesetzt.</p> <p>Der Anregung des Landkreises, weitere grünordnerische Festsetzungen vorzunehmen wird in der Weise gefolgt, dass die sich im Bereich der Blutbuchen befindliche Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt und damit im Bebauungsplan dauerhaft gesichert wird. Im Verlauf der Wischenstraße wird eine Pflanzverpflichtung für weitere Einzelbäume aufgenommen. Diese Pflanzverpflichtung soll auch für den Abschnitt der Wischenstraße entlang des Wohnhauses Ecke Ziegeleistraße/Wischenstraße übernommen werden. Aufgrund der ansonsten überaus starken gewerblich-industriellen Vorprägung mit den damit einhergehenden massiven Versiegelungen wird allerdings von weiteren detaillierten grünordnerischen Vorgaben in Form eines Gestaltungsplanes abgesehen.</p>

<p>Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 13.07.2012 ist mit dieser Planung zu beachten.</p> <p>Ich bitte in Abstimmung mit meiner unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob das Plangebiet gegebenenfalls als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen ist (s. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).</p>	<p>Eine erfolgte Nachfrage bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland hat ergeben, dass dort keine konkreten Kenntnisse über eine erhebliche Belastung der Böden im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen. Die Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, setzt die tatsächliche (bewiesene) Existenz dieser Stoffe voraus. Da die zuständige Fachbehörde die Existenz derartiger Stoffe nicht bestätigen konnte, wird daher auf eine entsprechende Kennzeichnung verzichtet.</p> <p>Mit der Planung sollen die bestehenden Gebäude, so wie sie sich zurzeit auf dem Grundstück befinden, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eingriffe in den Bestand, die eine bauliche Tätigkeit oder andere Maßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche auslösen würden, die wiederum zu einer Gefährdungssituation durch eventuell kontaminierte Böden führen könnte, sind mit der vorliegenden Planung zunächst nicht beabsichtigt. Da es sich hier um einen industriellen Altstandort handelt, auf dem über Jahrzehnte eine Ziegelei betrieben wurde, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch diese industrielle Nutzung eine zumindest partielle Verunreinigung der Böden entstanden ist.</p> <p>Daher wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Falle von Nutzungen und baulichen Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche diese nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland durchgeführt werden dürfen. Denn es handelt sich hier um einen industriellen Altstandort, bei dem aufgrund der vormaligen Nutzung als Ziegelei die Möglichkeit einer Belastung nicht ausgeschlossen werden kann.</p>
<p>Ich empfehle, die Verfahrensleiste hinsichtlich des Verfahrens (dieser Bebauungsplan soll nicht im beschleunigten oder vereinfachten Verfahren aufgestellt werden) sowie der Auslegungsdokumentation der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu überarbeiten.</p> <p>Aus rechtlich-formalen Gründen empfehle ich, die Umweltprüfung um die neue Klimaschutzklausel (Planungsleitlinien Klimaschutz und Klimaanpassung, s. §§ 1 Abs. 5.1 a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB) anzureichern und diesen Belang in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Anregungen und Hinweise von Bürgern:

1 Anwohnerin der Straße Jüchters Tannen				19.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Anlässlich der Bürgerinformationsveranstaltung am 16.07.2012 zum B-Plan Nr. 172 der Gemeinde Edewecht „Ehemaliges Ziegeleigelände Jeddelloh I wurde unter anderem auch die angedachte Lärmschutzwand entlang der Strasse „Ziegeleistraße“ angesprochen.				
Mein Anliegen gilt zum einen der Außendarstellung, also der Optik dieser Lärmschutzwand und zum anderen auch dem für mich ebenso großem Aspekt dieser Wand als Sichtschutzwand. Optisch wäre es wünschenswert, wenn über die geplante dauerhafte Eingrünung hinaus auch eine Gliederung der doch sehr langen Wand erreicht werden könnte. Vom zeitlichen Aspekt befürchte ich, dass die Lärmschutzwand erst in nicht absehbarer Zukunft gefordert werden kann, nämlich dann, wenn entlang der Ziegeleistraße eine Nutzung aufgenommen werden soll, die die Lärmkontingente überschreitet - sprich: mit Inkrafttreten des B-Planes ist noch lange keine Lärmschutzwand da.			Eine Gliederung der Lärmschutzwand ist bautechnisch nur schwierig zu realisieren, da die vorhandene Betonfläche bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze reicht. Da eine dauerhafte Begrünung der Wand (z.B. mit Efeu) im Bebauungsplan festgesetzt ist, kann auf eine zusätzliche Gliederung der Wand verzichtet werden.	
Sieht man aber den Aspekt der Sichtschutzwand, wäre eine zeitnahe Ausführung erstrebenswert. Ich schlage vor, dies im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung als Grundlage für den B-Plan mit dem Eigentümer zu regeln.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es wird mit dem Vorhabenträger eine verbindliche Regelung zur zeitnahen Errichtung der Lärmschutzwand vereinbart.	

2 Anwohner der Ziegeleistraße				26.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Auf Wunsch von den Herren Haag und Hinrichs erfolgte eine Ortsbesichtigung, bei der es im Wesentlichen um die Oberflächenentwässerung ging. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass unter den gegebenen Umständen grundsätzlich die Entwässerung gesichert ist. In den letzten Jahren habe es keine nennenswerten Probleme gegeben. Wichtig sei es, die Ablaufschächte entlang der Ziegeleistraße von Unrat frei zu halten, insbesondere bei dem Schacht an der Ecke Ziegeleistraße/Jeddelloher Damm. Während der Besichtigung erschien auch Herr Behring, der in dem Wohnhaus auf dem Ziegeleigelände wohnt. Er teilte mit, dass der neue Eigentümer Müller in absehbarer Zeit plant, den Graben entlang des Ziegeleigeländes am Jeddelloher Damm aufzureinigen. Hierzu wurde vom Unterzeichner darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Arbeiten die Straßenmeisterei Westerstede beteiligt werden müsste.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

2 Anwohner der Ziegeleistraße				26.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Während der Besichtigung ging Herr Hinrichs auf die geplante Lärmschutzwand ein und wies darauf hin, dass die Betonkante entlang der Ziegeleistraße als Bezugspunkt für die Höhe wenig geeignet sei, weil diese teilweise unterhalb der Straßenhöhe liegt. Unter den Gesprächsteilnehmern bestand Einigkeit darüber, dass es besser sei, die Fahrbahn der Ziegeleistraße als Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand festzulegen, und zwar mit einem Maß von 2,50 m.</p>			<p>Es wird dem Hinweis gefolgt. Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan mit einer Mindesthöhe von 2,5 m, bezogen auf Oberkante Fahrbahn der Ziegeleistraße, festgesetzt.</p>	

Oldenburg, den 21.08.2012

Marie-Curie-Straße 1
 26129 Oldenburg
 T 0441 361164-90
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de

