Knorr, Reiner

Von: noreply@mail.planungsbeteiligung.de
Gesendet: Montag, 25. Oktober 2021 08:58
An: Roschow, Daniela
Cc: Roschow, Daniela; Knorr, Reiner; Pakalow, Alvis; info@lux-planung.de
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 77 - 1. Änderung in Süd Edeweicht (Reg.-Nr. 4277)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 77 - 1. Änderung in Süd Edeweicht" ist am 25.10.2021 eingegangen:

Registriernummer: 4277

Behörde / TÖB: Landkreis Ammerland
Anrede: Herr
Name: H. Schmidt
Strasse: Ammerlandallee 12
PLZ/Ort: 26655 Westerstede
Land: Niedersachsen

eMail: m.jochens@ammerland.de
Telefon: 04488 56-2420

Stellungnahme:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 - mit örtlichen Bauvorschriften und mit 27. Berichtigung des Flächennutzungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zu dieser Bebauungsplanänderung folgende Anregungen:

Gewerbelärm:

Es soll ein bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuftes Gebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Bislang war der Änderungsbereich mit der ehemaligen Mühle gewerblich verbunden, was sich gemäß der Begründung durch ein Neubauvorhaben zukünftig ändern soll. Der Mühlenbetrieb ist seit Jahren eingestellt und es wird lediglich noch Einzel- und Landhandel betrieben. Daher kann eine Mischgebietsverträglichkeit abgeleitet werden. Da eingeschränkte Gewerbegebiete schalltechnisch mit Mischgebieten gleichgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass an künftigen Gebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Dies wäre im späteren Zulassungsverfahren ggf. nachzuweisen.

Verkehrslärm:

Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen "Holljestraße" und "Breeweg". Gemäß des Verkehrskonzeptes der Gemeinde Edeweicht 2021 wird der Kreuzungsbereich täglich von einem DTV von 4020 KFZ/24h passiert. Die "Holljestraße" weist dabei einen DTV von 2495 KFZ/24h und der "Breeweg" von 2065 KFZ/24h auf. Überschlägig ergibt sich gemäß des Anhangs nach DIN 18005-1 ein Beurteilungspegel von ca. 63,5 dB(A) tags und 52,5 dB(A) nachts auf der Baugrenze des Änderungsbereiches. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit überschritten. Es sollten Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgesehen werden.

Geruchsimmissionen:

Im Umfeld des Änderungsbereiches ist bereits eine umfangreiche Bebauung vorhanden. Relevante Geruchsquellen sind im Umfeld nicht vorhanden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte von 10 % der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - eingehalten werden.

Aus städtebaulicher Sicht habe ich folgende Anregungen:

Die Begründung für das Erfordernis der 27. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Kapitel 2.1 des Begründungsentwurfs: "Die dargestellten gemischten Bauflächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein Mischgebiet zu entwickeln.") ist zu korrigieren. Auf der Planzeichnung zur 27. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist oben links das Wort "Änderung" in "Berichtigung" zu ändern.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist sprachlich § 1 Abs. 6 BauNVO anzupassen (.nicht Bestandteil des Bebauungsplans).

In der Präambel fehlt die Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften, § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Das im Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss benannte Datum (09.03.2021) weicht von dem in der Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung am 23.09.2021 benanntem Datum (16.02.2021) ab. An welchem Tag ist der Aufstellungsbeschluss vom Verwaltungsausschuss gefasst worden? In diesem Zusammenhang ist auch das im Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung benannte Datum zu überprüfen.

Die örtlichen Bauvorschriften könnten mit der in diesem Jahr bekannt gemachten Gestaltungssatzung für Teile des Ortskerns abgeglichen werden. Es stellt sich z. B. die Frage, weshalb in diesem Änderungsbereich als Zäune nur senkrechte Holzlattenzäune zugelassen sein sollen, während die Gestaltungssatzung mit einem großen Geltungsbereich entlang der Hauptstraße und der Oldenburger Straße gut durchdachte Alternativen zulässt und im Zusammenhang damit gut nachvollziehbar eine Abgrenzung zu unzulässigen Zäunen vornimmt.

Es wird empfohlen, farbliche Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen. Im Verfahrensvermerk zur Plangrundlage ist ein Wort zu korrigieren (Landesvermessung statt Landvermessung).

Um mögliche Irritationen zu vermeiden, sollte die im Begründungsentwurf mehrfach verwendete Straßenbezeichnung "Holljeweg" korrigiert werden (Holljestraße).

Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage
Schmidt