

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 172 „Ehemaliges Ziegeleigelände“ in Jeddelloh I

In der Zeit vom 16.10.2012 bis 15.11.2012 wurde die öffentliche Auslegung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 172 „Ehemaliges Ziegeleigelände“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In dieser Zeit sind aus der Öffentlichkeit zu beiden Planungen keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für beide Planungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden:

Zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Landkreis Ammerland
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg
- Ammerländer Wasseracht
- EWE Wasser GmbH
- OOWV

Zum Bebauungsplan Nr. 172 „Ehemaliges Ziegeleigelände“

- Landkreis Ammerland
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg
- EWE Wasser GmbH
- OOWV

Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise der vorgenannten Stellen den Abwägungsvorschlägen tabellarisch gegenübergestellt:

86. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
Landkreis Ammerland	
Meine Anregungen zur vorgesehenen verkehrlichen Erschließung und meine Hinweise zum schalltechnischen Nachweis im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren (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 16.10.2012.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg	
Das Plangebiet grenzt an die L 828 innerhalb und an die K 142 außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortdurchfahrt 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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zur vorgesehenen verkehrlichen Erschließung (Ziff. 3.2 der Begründung) verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 172 im Parallelverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zu dieser Stellungnahme wird verwiesen.
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.	Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Übersendung von zwei Planabschriften samt Begründung erfolgen.
EWE Wasser AG	
Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht in Jeddelloh I abgeben.	
Aus den uns vorliegenden Planunterlagen und den schriftlichen	Der Hinweis, dass die abwassertechnische Erschließung des

Begründungen, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan sprechen. Das ehemalige Ziegeleigelände verfügt laut unseren Unterlagen lediglich über einen Hausanschluss im nördlichen Bereich an der Straße "Jeddeloher Damm - L 828" (siehe auch Übersichtsplan in der Anlage). Bei einer Aufteilung des Geländes ist zu prüfen, ob weitere Hausanschlüsse an die bestehenden Schmutzwasserkanäle hergestellt werden müssen. Je nach Nutzung des Geländes sind hierbei entsprechende Abscheideanlagen für Leichtflüssigkeiten u. Ä. vorzusehen.	Plangebiets grundsätzlich als gesichert angesehen wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Frage der Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Hausanschlüssen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
• OOWV	
In unserem Schreiben vom 18.07.2012 – T Ia – 760/12/Sa/Boc – haben wir bereits eine Stellungnahme zum o. g. Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit Schreiben vom 18.07.2012 vorgebrachten Hinweise wurden seinerzeit beachtet und sind bereits in die Planung eingeflossen.

Bebauungsplan Nr. 172 „Ehemaliges Ziegeleigelände“	
Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
• Landkreis Ammerland	
Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 16.10.2012 ist mit dieser Planung zu beachten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Siehe hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Ergänzend zu dieser Stellungnahme teile ich als Träger der Straßenbaulast (Kreisstraße K 142) mit, dass ich den geplanten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Lagerplätzen (soweit hierdurch keine Sichtbehinderungen eintreten) sowie des Einfahrtbereiches (unter Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder) zustimme.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inwieweit durch die allgemein zulässigen Lagerplätze im Zusammenhang mit konkreten zukünftigen Nutzungen Anordnungen zur Vermeidung von Sichtbehinderungen erforderlich sein werden, ist im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.
Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 12.10.2012 ist mit dieser Planung ebenfalls zu beachten.	Der Hinweis wird beachtet. Siehe hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht.
Die geplante Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 5 und 6 (s. Planschablonen) ist m. E. mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 nicht vereinbar.	Die durch einen redaktionellen Fehler fälschlicherweise in die Planschablonen zu den GEE 5 und 6 aufgenommene Festsetzung der abweichenden Bauweise wird durch entsprechende Herausnahme dieser Darstellung berichtigt, da die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m in den GEE 5 und 6 nicht die planerische Absicht der Gemeinde Edewecht für diese Bereiche darstellt und angesichts der übrigen Festsetzungen für diese Bereiche (siehe TF 1.4: ausschließliche Zulässigkeit von Lagerplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen) ins Leere läuft.
Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 1 redaktionell zu überarbeiten ("...nicht Bestandteil des Bebauungsplanes", s. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), die Rechtsgrundlagen zur textlichen Festsetzung Nr. 4 um § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu ergänzen und dieser textlichen Festsetzung eine Pflanzliste hinzuzufügen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.
Um die Einhaltung der Gebäudehöhen (s. textliche Festsetzung Nr. 3) im Baugenehmigungsverfahren überprüfen zu können, ist es	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei Plangebieten wie in diesem Fall, in denen eine

erforderlich, mit dieser Planung auch die Höhenlage der Bezugspunkte über NN festzusetzen.	Erschließung der Flächen über mehr als eine Erschließungsstraße erfolgt und diese Straßen sowohl zueinander als auch in ihrem Verlauf unterschiedliche Höhenlagen aufweisen, ist die Festsetzung von konkreten Höhenlagen über NN nicht in praktikabler Weise möglich. Nach erneuter Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bleibt es daher bei der bislang geübten Praxis, als unteren Bezugspunkt ausschließlich die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße zu benennen.
Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde, bei der der Bebauungsplan jederzeit eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit zu halten und hierzu ist nach der Rechtsprechung auch ein Hinweis in der Planurkunde erforderlich. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.	Der Hinweis wird beachtet. In der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Abschließend empfehle ich, den schalltechnischen Nachweis vom 08.10.2012 redaktionell zu überarbeiten (die Daten der Tabelle 2 sind den richtigen Tabellenüberschriften Nutz. / Richtung/ Stockwerk zuzuordnen und in dieser Tabelle sind 5 Differenzberechnungsfehler um 0,1 dB(A) zu berichtigen).	Der Hinweis wird beachtet. Die redaktionellen Änderungen werden in den schalltechnischen Nachweis eingearbeitet.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg	
Das Plangebiet grenzt an die L 828 innerhalb und an die K 142 außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortdurchfahrt 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. Folgendes ist zu beachten: Die Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG der K 142 wird als GEE 6 und als nicht überbaubare Fläche in vier textlichen Festsetzungen (TF 1.3 bis 1.6) behandelt. Innerhalb der Bauverbotszone sollen gemäß den textlichen	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen 1.4 und 1.5 Lagerplätze, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein, sofern es sich bei den Nebenanlagen nicht um Gebäude handelt. Betriebsleiterwohnungen sollen im GEE 6 nicht zulässig sein (vergl. TF Nr. 1.3), obwohl § 24 (1) NStrG dies ohnehin ausschließt. Die Bauverbotszone wird zudem teilweise als nicht überbaubare Fläche in der TF 1.6 behandelt. Gemäß den Vorgaben des Nieders. Straßengesetzes sind in der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art, sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig. Um für die Berücksichtigung der Bauverbotszone eindeutige Festsetzungen treffen zu können, halte ich es für erforderlich, die Baugrenze durchgehend in einem Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 142, festzusetzen. Darüber hinaus ist die nachrichtliche Übernahme Nr. 1 zu überarbeiten. Ich empfehle zudem, mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen, ob und in welcher Form Lagerplätze zugelassen werden können.	Der Anregung, eine durchgehende Baugrenze in einem Abstand von mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 142 festzusetzen wird nicht gefolgt. Eine derartige Aufweitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hätte die Unzulässigkeit jeglicher gewerblichen Hauptnutzung im betroffenen Bereich zur Folge, wobei hierzu auch Nutzungen fallen können, die nicht zwingend vom Verbotstatbestand des § 24 Abs. 1 NStrG erfasst werden (z.B. Werbeanlagen, Ausstellungsflächen für z.B. Autohäuser/Motorradläden oder auch Lagerplätze). Die nachrichtliche Übernahme Nr. 1 wird an den Wortlaut des § 24 Abs. 1 NStrG angeglichen. Der Festsetzung zur Zulässigkeit von Lagerplätzen hat der Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger der betroffenen Kreisstraße (soweit hierdurch keine Sichtbehinderungen eintreten) zugestimmt. Inwieweit durch die allgemein zulässigen Lagerplätze im Zusammenhang mit konkreten zukünftigen Nutzungen Anordnungen zur Vermeidung von Sichtbehinderungen erforderlich sein werden, ist im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.
2. Außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten verlieren Zufahrten ihren Bestandsschutz, wenn eine Nutzungsänderung der über die Zufahrt erschlossenen	Die Zustimmung zur Festsetzung des Einfahrtbereiches wurde vom Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger der betroffenen Kreisstraße (unter Einhaltung der erforderlichen

Flächen erfolgt oder wenn sie baulich (z.B. verlegt oder verbreitert) verändert werden soll (vergl. § 20 NStrG). Die Lage des vorgesehenen Einfahrtbereiches an der K 142 wurde im aktuellen Bebauungsplanentwurf gegenüber der alten Planfassung geändert und liegt im Bereich einer bestehenden Zufahrt. Die geplante Festsetzung des Einfahrtbereiches kann nur mit Zustimmung des Landkreises Ammerland als Träger der Straßenbaulast der K 142 erfolgen.	Sichtfelder) zugestimmt.
3. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 ist für alle freizuhaltenden Sichtfelder der in die L 828 oder in die K 142 einmündenden Straßen anzuwenden. Eine Darstellung des Sichtfeldes für die Einmündung der Ziegeleistraße in die K 142 fehlt weiterhin. Ich bitte, die Planzeichnung entsprechend zu ergänzen und die Sichtfelder in den gemäß der anzuwendenden Richtlinien (RASt 06 und RAS-K-1) korrekten Abmessungen einzutragen. Die Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. In den Zufahrten sind ebenfalls entsprechende Sichtfelder freizuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird klarstellend um die Darstellung der erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Ziegeleistraße in die Wischenstraße ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.	Eine entsprechende Benachrichtigung wird zu gegebener Zeit erfolgen.
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.	Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Übersendung von zwei Planabschriften samt Begründung erfolgen.

• Ammerländer Wasseracht	
Die Ammerländer Wasseracht nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Die geplante Bebauung liegt im Ortskern von Jeddelloh II 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. Das Bebauungsplangebiet ist bereits stark versiegelt, weitere Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Laut Begründung zum Bebauungsplan im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen sicherzustellen, dass keine hydraulische Mehrbelastung betroffener Verbandsgewässer eintritt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Versiegelung ist zurzeit nicht vorgesehen und angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung auch zukünftig auszuschließen, so dass mit einer hydraulischen Mehrbelastung der betroffenen Verbandsgewässer nicht zu rechnen ist. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden mit dem Eigentümer in einem bis Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag Regelungen zur dauerhaften Gewährleistung einer geordneten Ableitung des Oberflächenwassers vereinbart und sachenrechtlich abgesichert werden.
• EWE Wasser AG	
Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 172 in Jeddelloh I "Ehemaliges Ziegeleigelände" abgeben. Aus den uns vorliegenden Planunterlagen und den schriftlichen Begründungen, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan sprechen. Das ehemalige Ziegeleigelände verfügt laut unseren Unterlagen lediglich über einen Hausanschluss im nördlichen Bereich an der Straße "Jeddelloher Damm - L 828" (siehe auch Übersichtsplan in der Anlage). Bei einer Aufteilung des Geländes ist zu prüfen, ob weitere Hausanschlüsse an die	Der Hinweis, dass die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets grundsätzlich als gesichert angesehen wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Frage der Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Hausanschlüssen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

bestehenden Schmutzwasserkanäle hergestellt werden müssen. Je nach Nutzung des Geländes sind hierbei entsprechende Abscheideanlagen für Leichtflüssigkeiten u. Ä. vorzusehen.	
• OOWV	
In unserem Schreiben vom 18.07.2012 – T Ia – 759/12/Sa/Boc – haben wir bereits eine Stellungnahme zum o. g. Vorhaben abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die mit Schreiben vom 18.07.2012 vorgebrachten Hinweise wurden seinerzeit beachtet und sind bereits in die Planung eingeflossen.

Stellungnahmen ohne inhaltliche Anregungen und Hinweise zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 172 „Ehemaliges Ziegeleigelände“ wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- EWE Netz GmbH
- Deutsche Telekom