

Gemeinde Edewecht: Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße“

Abwägungsvorschläge zu den Beteiligungsverfahren

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Ammerland

Stellungnahme vom 16.02.2024

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachgebiet Immissionsschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundlegend keine Bedenken bestehen, jedoch Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen:

- Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hol- und Bring-Zone für die KiTa und die Bushaltestelle bei der Ermittlung des Verkehrslärms berücksichtigt werden sollten. Der Hinweis wird beachtet und die Immissionsquellen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Auf die Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und damit auch auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hat dies keine Auswirkungen, da der Verkehrslärm nachts gegenüber tags dominant ist. Daher wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche aus der Nachtsituation ermittelt. Da die Hol- und Bring-Zone nachts nicht genutzt werden, ergeben sich hier keine Veränderungen.
- Die Hinweise zu den Immissionen durch gewerbliche Nutzungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Nutzungen betrachtet. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Mischgebiet an. Die Nutzung besteht hier aus Wohnen und nicht störenden Nutzungen von denen keine Emissionen ausgehen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit zeitweise aktiven Lärmquellen im Freien mit zeitlich begrenzter Nutzung am Tag. Zwischen dem eigentlichen Betriebsgelände und dem nächsten Wohnhaus im Plangebiet liegt als Puffer das Betriebsleiterwohnhaus. Somit ist von keinen wesentlichen Emissionen auszugehen, die zu berücksichtigen sind.
- Die Hinweise zu den Anforderungen an die besonders schutzwürdigen Räume sowie an Außenwohnbereiche werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen wurden erneut überprüft. Im Ergebnis ändert sich die Schallausbreitung im Plangebiet tags geringfügig, nachts ergeben sich keine Veränderungen. Auf die Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 hat dies keine Auswirkungen, da der Verkehrslärm nachts gegenüber tags dominant ist. Daher wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche aus der Nachtsituation ermittelt. Da die Hol- und Bring-Zone nachts nicht genutzt werden, ergeben sich hier keine Veränderungen.

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise zur Entwässerungssituation werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde nachgewiesen, dass eine schadlose Entwässerung bei einer baulichen Nachverdichtung im Plangebiet möglich ist. Eine Konkretisierung kann auf Umsetzungsebene erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits zum

großen Teil bebaut ist. Aufgrund der heterogenen Eigentumsverhältnisse wird eine bauliche Nachverdichtung nicht in Gänze, sondern ggf. nach und nach erfolgen. Falls erforderlich, wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Weitere Hinweise oder Bedenken ergeben sich nicht.

Untere Naturschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen bestehen.

Bauleitplanung

Der Hinweis zur 34. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2013 wird beachtet und die Berichtigung redaktionell angepasst.

Dem Hinweis zur Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf wird gefolgt. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Die Planungsunterlagen werden redaktionell angepasst.

Der Hinweis zur Bauweise wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Gestaltungssatzung, die sich auf jeweils einen 30,00 m tiefen Bereich beidseitig der Dorfstraße bezieht, wird geregelt, dass die zum öffentlichen Straßenraum gerichteten Fassaden in selbstständige Gebäudeabschnitte optisch zu gliedern sind. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Darüber hinaus soll keine Festsetzung zur Bauweise getroffen werden, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, welches überwiegend bebaut ist und in dem bereits unterschiedliche Gebäudetypen realisiert wurden. Das Plangebiet eignet sich für eine maßvolle Nachverdichtung, sodass entlang der Dorfstraße auch unterschiedliche Gebäudetypen in unterschiedlicher Anordnung möglich sein sollen.

Der Hinweis auf die fehlende Klammer in Festsetzung Nr. 7 (1) wird beachtet und redaktionell ergänzt.

Der Hinweis auf das Telekommunikationsgesetz wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Planungsunterlagen ergänzt.

Ordnungsamt zum abwehrenden Brandschutz

Stellungnahme vom 17.01.2024

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Es ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Bedenken.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg

Stellungnahme von 13.02.2024

Die Ausführungen zur Lage des Plangebietes an einer nach § 4 Abs. 2 NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken bestehen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung

Stellungnahme vom 17.01.2024

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen empfiehlt eine Luftbilddauswertung. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, was überwiegend bebaut ist, wird keine Luftbilddauswertung auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt. Der Hinweis

wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.

EWE Wasser GmbH

Stellungnahme vom 05.02.2024

Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, solange keine größeren Mehrparteienhäuser errichtet werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet. Auch wenn es sich um ein Bestandsgebiet handelt, können durch Abriss und Neubau Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird aber gewährleistet, dass die Zahl der Wohnungen nicht über ein vertragliches Maß hinausgeht, welches teilweise schon auf einzelnen Grundstücken realisiert wurde.

EWE NETZ GmbH

Stellungnahme vom 15.01.2024

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen, zur möglichen Änderung oder Erweiterung des Netzes zum wärmetechnischen Versorgungskonzept werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung geprüft. Es handelt sich zudem um eine mögliche Erweiterung eines Bestandsgebietes. Die Begründung wird hierzu ergänzt. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen nicht.

Vodafone GmbH

Stellungnahme vom 15.02.2024

Die Hinweise zu den bestehenden Telekommunikationsanlagen und zu möglichen Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

OOWV

Stellungnahme vom 09.02.2024

Die Hinweise zu den Bestandsleitungen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung in der Planzeichnung wird redaktionell angepasst. Es werden Hinweise für die Umsetzungsebene in der Begründung aufgenommen, wonach die Leitungen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen und Mindestabstände zu berücksichtigen sind.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit und zum Versorgungsdrucks werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise zum Beginn der Pflasterarbeiten werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu eventuellen Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

Ammerländer Wasseracht

Stellungnahme vom 01.03.2024

Die Hinweise zum Einzugsbereich der Verbandsgewässer werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Festsetzungen zur Reduzierung des den Verbandsgewässern zufließenden Oberflächenwassers werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

Die Hinweise zu Schadensersatzansprüchen Dritter werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 13.02.2024

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Private Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 24.01.2024

Trauf-/Firsthöhe

Die Hinweise zu den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in Bezug auf das Ortsbild werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich beidseitig der Dorfstraße ist im Dichtekonzept, welches die Gemeinde im Mai 2021 beschlossen hat, als Bereich gekennzeichnet, der sich für eine maßvolle Nachverdichtung eignet. Im Geltungsbereich sind zweigeschossige Bauten, wie sie im Plangebiet bereits zahlreich vorhanden sind, zulässig. Staffelgeschosse, d.h. Geschosse, die sich nicht über das gesamte zweite Vollgeschoss erstrecken und eine gefühlte Dreigeschossigkeit erzeugen, sind nicht zulässig. Ermöglicht wird aber, das Dachgeschoss ebenfalls als Wohnraum zu nutzen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Damit der ortsbildprägende Charakter entlang der Dorfstraße erhalten bleibt, wurde zudem bereits im Dezember 2020 eine Gestaltungssatzung beschlossen.

Verkehrliche Belange

Der Hinweis zur verkehrlichen Entwicklung an der Einmündungssituation Fasanenweg/Dorfstraße wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht maximal zehn neue Wohneinheiten mit 15 Stellplätzen auf dem Flurstück 41/120. Dieser Umfang wird grundsätzlich nicht als kritisch bewertet, zumal es sich hauptsächlich um Ziel- und Quellverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner selber handelt. Zudem schließt ein Großteil der Zufahrten auf den Grundstücken nördlich des Fasanenweges direkt an die Dorfstraße, sodass hier schon ein Teil des Verkehrs auf die Dorfstraße verlagert ist. Weiter im Norden (nördlich der Schulstraße) sind bereits ähnliche Einmündungssituationen entstanden. Hier sind keine Konflikte bekannt.