

Gemeinde Edewecht:
30. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 203
„Grüner Anger in Friedrichsfehn“
Abwägungsvorschläge zum Beteiligungsverfahren

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

Landkreis Ammerland (zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes)
Stellungnahme vom 26.08.2024

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

Untere Wasserbehörde

Der Hinweis, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.
Der Erlaubnisantrag mit einem konkretisierten Entwässerungskonzept wird rechtzeitig bei der
Unteren Wasserbehörde gestellt. Die Unterhaltungspflicht wird privatrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der Belange der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Straßenbehörde, der
Unteren Denkmalschutzbehörde und zum Immissionsschutz wird auf die Abwägung zum Be-
bauungsplan Nr. 203 verwiesen.

Landkreis Ammerland (zum Bebauungsplan Nr. 203)
Stellungnahme vom 26.08.2024

Untere Wasserbehörde

Der Hinweis, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.
Der Erlaubnisantrag mit einem konkretisierten Entwässerungskonzept wird rechtzeitig bei der
Unteren Wasserbehörde gestellt. Die Unterhaltungspflicht wird privatrechtlich gesichert.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die in Punkt 6. 2 nachfolgend genannten Aussagen zur Abfallentsorgung werden umgesetzt.

Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5 m und ein Wendeplatzradius von mindestens 11 m (ohne Pflanzbeete oder weitere Einschränkungen) zu beachten. Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen. Für die Verkehrsflächen ohne Wendemöglichkeit, werden Mülltonnenstellplätze vorgesehen bzw. festgesetzt. Für die autofreien Gebiete WA3 und WA 4 gilt, dass hier keine haushaltsfreie Entsorgung des Abfalles vorgesehen werden kann. Hier muss die Rest-, Bio- und Papiermülltonne sowie für den anfallenden Sperrmüll an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug vorwärts zu befahrenden Straße (als Planstraße dargestellt) bereitgestellt werden. Hier wird ein Aufstellort im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt. Die Standplätze

für die Entsorgung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird im Rahmen der Erschließungsplanung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde wird dem Landkreis den aktuellen Punktestand des Flächenpools vorlegen.

Straßenrecht und Verkehrsbehörde

Der Hinweis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher und verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den künftigen Verkehrsregelungen werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Immissionsschutz

Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.

Die Anmerkungen zum Schallgutachten werden zur Kenntnis genommen. Die im Plan festgesetzten Vorkehrungen zum Lärmschutz legen die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz vor Verkehrslärm fest.

Die Konfliktbewältigung zwischen den Wohnnutzungen und möglicher stationärer Geräte zur Gewinnung regenerativer Energien wird im Zulassungsverfahren geregelt, wenn die konkrete Objektplanung vorliegt.

Bauplanungsrecht

Der Hinweis, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell zu den Obergrenzen der Grundflächenzahlen wie folgt ergänzt:

Mit den Grundflächenzahlen von 0,45 und 0,55 im allgemeinen WA 3 wird der gemäß § 17 BauNVO bestimmte Orientierungswerte von 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde die Umsetzung eines von einem Betreiber vorgelegten Konzeptes zum flächensparenden ökologisch ausgerichteten Bauen mit überwiegend Hausgruppen und gemeinschaftlich nutzbaren Einheiten wie einer zentralen Fläche mit Gemeinschaftshaus und einem zentralen Gemeinschaftsstellplatz am Eingang des allgemeinen Wohngebietes. Auch die Müllentsorgung und die Unterbringung von Fahrräder ist an dieser Stelle zentral geregelt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert der GRZ wird damit auf den Grundstücken des WA 3 nicht in Anspruch genommen und reduziert damit die Versiegelung auf den Grundstücken. Entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept ist eine maximale Versiegelung auf einem Grundstück von 54 % vorgesehen, alle anderen Grundstücke liegen darunter. Damit bleiben trotz der Überschreitung der Orientierungswerte von § 17 BauNVO ausreichend Garten – und Freibereiche auf den Grundstücken erhalten.

Durch die Auslagerung der Stellplätze werden die Verkehre an einem Standort gebündelt und Verkehrsemissionen im Wohngebiet vermieden. Dieses trägt einerseits zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und andererseits zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei. Zudem ermöglicht die Auslagerung der Stellplätze und Nebenanlagen ein flächensparendes Bauen auf kleinen Grundstücken und erfüllt damit den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zudem wird im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die zulässige Ausnutzung auf eine Grundflächenzahl von GRZ

0,3 reduziert. Eine zusätzliche Versiegelung durch Wegeflächen ist nur in sehr geringem Umfang (bis zu einer GRZ von 0,33) vorgesehen.

Da auf den jeweiligen Grundstücken auf die Anlage von Stellplätzen verzichtet werden kann, wird die höhere Ausnutzung durch die Grundfläche und damit die Überschreitung der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO der GRZ als ausreichend begründet angesehen. Die mit der Überschreitung der GRZ einhergehende höhere Versiegelung durch die Grundflächen der Gebäude wird durch die Reduzierung der GRZ im WA 3 und durch externen Ausgleich kompensiert.

Die Begründung wird mit den örtlichen Bauvorschriften abgeglichen.

Ordnungsamt zum abwehrenden Brandschutz (zum Bebauungsplan Nr. 203)
Stellungnahme vom 29.07.2024

Es wird auf die anliegende Stellungnahme vom 07.11.2022 verwiesen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung zusammengefasst wiedergegeben. Die Umsetzung und Abstimmung erfolgt in der Ausführungsplanung. Der Stellungnahme wurde eine Skizze mit Standorten für Hydranten zu einer möglichen Löschwasserplanung beigelegt. Die Lage der künftigen Hydranten wird vor Baubeginn mit dem Fachamt für abwehrenden Brandschutz, dem Ordnungsamt und der zuständigen Feuerwehr abgestimmt und entsprechend umgesetzt.

EWE Wasser GmbH

Stellungnahme vom 19.08.2024

Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen und die Stellungnahme vom 15.11.2022 weiterhin ihre Gültigkeit behält, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise, dass die Anbindung an den Kanal in der Brüderstraße im Freigefälle erfolgen soll und bei weiteren Bebauungen die Pumpwerke „Im Wiesengrund“ und „Dorfstraße“ näher betrachtet werden müssen, werden zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserentsorgung wird mit der EWE Wasser abgestimmt.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbe-
reich Oldenburg**

Stellungnahme von 22.08.2024

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an die Brüderstraße innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt angrenzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Vereinbarung mit abgestimmter Ausführungsplanung abgeschlossen werden muss, um die Zustimmung der NLStBV - OL im Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erhalten. Die Gemeinde wird eine entsprechende Vereinbarung rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf der Grundlage eines Ausbauplanes mit dem Straßenbaulastträger schließen. Das Sicherheitsaudit wird vorgelegt.

EWE NETZ GmbH (zum Bebauungsplan Nr. 203)

Stellungnahme vom 29.07.2024

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen und zur möglichen Änderung oder Erweiterung des Netzes werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung geprüft. Die Begründung wird hierzu ergänzt. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen nicht.

Die Hinweise zum wärmetechnischen Versorgungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, die die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung ausschließt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 20.08.2024

Die Hinweise zu den vorhandenen schutzwürdigen Böden werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung und im Umweltbericht sind bereits umfangreiche Aussagen zur Bodenbeschaffenheit vorhanden. Durch die Inanspruchnahme von vorbelasteten Innenflächen und durch das flächensparende Bauen wird die Neuinanspruchnahme von Außenflächen vermieden. Zudem wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die zulässige Grundfläche durch Festsetzung einer GRZ auf 0,3 reduziert. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsentwicklung an dem Standort räumt die Gemeinde der Schaffung von Bauplätzen den Vorrang vor dem Erhalt der jetzigen Bodenfunktion ein.

Die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung der Bodenbeeinträchtigung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.

Der Hinweis zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund keine geotechnische Erkundung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht des Bodens ersetzen.

Die Hinweise zu möglichen Bergbaurechten werden zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (zum B-Plan 203)

Stellungnahme vom 12.08.2024

Der Hinweis, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 17.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Hier wurden keine Bedenken vorgetragen, Der Hinweis zu den Bodenfunden wird in Plan und Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise

- Oldenburgische IHK (zur 30 FNP-Änderung)
- Haaren-Wasseracht
- Telekom
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Gewerbeaufsichtsamt
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (zur 30 FNP-Änderung)
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (zur FNP-Änderung)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger 1:

Der Hinweis, dass der Anwohner nicht persönlich über den Sachstand informiert wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß den Vorgaben von § 3 Abs. 2 BauGB über das Internet und im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Bereits deutlich vor der Durchführung der aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde über die Planungen öffentlich informiert. So wurden bereits im Juni 2022 die an das Plangebiet angrenzenden Eigentümer und Bewohner (hierunter auch der Absender der vorliegenden Stellungnahme) individuell angeschrieben und über die Planungsabsichten informiert sowie gebeten, bei Bedarf Anregungen zu den Planungen einzubringen.

Inhaltlich wird die Anregung, das Plangebiet als Naturschutzgebiet zu belassen, zur Kenntnis genommen. Es ist Ziel der Gemeinde Edewecht, an diesem Standort Wohngrundstücke zu schaffen, um den Bedarf nach Wohnraum zu decken. Die Gemeinde räumt daher der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein. Die Inanspruchnahme der Fläche für die Siedlungsentwicklung und der damit eröffnete Eingriff in Natur und Landschaft werden in der Planung bewertet und gewürdigt. Der Eingriff wurde bilanziert und ist nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes vollständig auszugleichen. Hierzu wird ein externer Ausgleich erforderlich sein. Trotz des unstreitig mit der Planung verbundenen Eingriffs in diese Fläche, gibt die Gemeinde Edewecht in ihrer Abwägung der Siedlungsentwicklung auf dieser Fläche den Vorzug vor der Ausweisung an anderer Stelle, da nach Auffassung der Gemeinde dieser von Siedlungsstrukturen von drei Seiten eingefasste und damit vorbelastete Bereich einer Inanspruchnahme unbelasteter Flächen des Außenbereichs vorzuziehen ist. Zudem unterliegt das Plangebiet keinem Schutzstatus im Sinne des Naturschutzrechtes.

Weitere Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.