

GEMEINDE EDEWECHT

Landkreis Ammerland

89. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II“

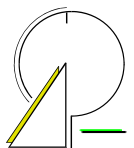
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

29.07.2013



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Ammerländer Wasseracht
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
3. EWE Wasser GmbH
Humphry-Davy-Straße 41
27472 Cuxhaven
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>		
<p>Zu dieser Planung habe ich keine inhaltlichen Anregungen mehr. Ich empfehle lediglich, die Ausführungen zum ÖPNV (Kapitel 6.0 der Begründung) sprachlich-redaktionell überarbeiten und Kapitel 5.2 der Begründung dahingehend zu ergänzen, dass der nachrichtliche Hinweis auf die Wasserversorgungsleitung des OOWV nur im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 178 gegeben wird.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend angeführten Punkte zur Begründung werden entsprechend redaktionell geändert.</p>
<p>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede</p>		
<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu dem Bebauungsplan Nr. 178 und der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes, Nord-Edeweicht II, wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet der v. g. Bauleitplanungen befindet sich im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Espergöhler Bäke (Wzg.-Nr. 6.15). Die Belange der Wasserwirtschaft und die erforderliche Rückhaltung des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 178 wurden bereits im Oberflächenentwässerungskonzept und dem anschl. Entwurf (Anträge gem. §§ 10 und 68 WHG) zum Bebauungsplan Nr. 174 berücksichtigt. Das Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 178 ist Bestandteil der wasserwirtschaftlichen Berechnungen für das Regenwasserkanalnetz und zur Bemessung des Rückhaltevolumens v. g. Entwurfes. Mit wasserrechtlicher Genehmigung 66 W 29.7/2012 wurde die Erstellung des Regenrückhaltebeckens und mit Erlaubnis 66 W 296/2012 die Einleitung von Oberflächenwasser in die Espergöhler Bäke auch für das Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 178 genehmigt. Die v. g. Genehmigungen sind entspr. zu beachten.</p> <p>Bei Beachtung v. g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 178 und der 89. Flächennutzungsplanänderung seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird bereits auf die für das Plangebiet geltende wasserrechtliche Genehmigung 66 W 29.7/2012 und Erlaubnis 66 W 296/2012 hingewiesen.</p>

<p>EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven</p>		
<p>Hiermit möchten wir eine zweite Stellungnahme zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes in Nord Edewecht II abgeben.</p> <p>Wie bereits in unserem Schreiben vom 28.02.2013 ausgeführt, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht gegen die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes sprechen. Die in der Straße „Lajestraße“ verlaufende Schmutzwasserleitung DN 200 ist ausreichend bemessen. Einen Lageplan dieser Leitung erhielten Sie bereits mit unserem ersten Schreiben.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserem Schreiben vom 27.03.2013 - T Ia-198/13/Sa-Ca - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme wird auf die im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung des OOWV (80 DN) einschließlich den diesbezüglich zu beachtenden Schutzbestimmungen hingewiesen. Auf die Leitung wird in den Planunterlagen zum parallelen Bebauungsplan Nr. 178 nachrichtlich hingewiesen.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Stellungnahmen abgegeben:

1. Ein Bürger aus Edewecht
2. Ein Bürger aus Edewecht

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>1. Ein Bürger aus Edewecht</p>	
<p>Hiermit mache ich Einwände gegen die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 178, Nord Edewecht II geltend.</p> <p>Herr Knorr vom Bauamt hat mir in einem ausführlichen, freundlichen Gespräch die Beweggründe für eine weitere Bebauung in Nord Edewecht II erläutert, konnte aber meine Bedenken nicht völlig ausräumen. Diese beziehen sich in erster Linie auf die Wertigkeitsprüfung des Areals. Nach meinem jetzigen Kenntnisstand werden Flächen im Fintlandsmoor als Ausgleichsflächen nach dem Bundesbaugesetz herangezogen. Es ergeben sich daraus Fragen, die meines Erachtens öffentlich diskutiert werden müssen. Um welche Flächen handelt es sich genau? Da auch die Gemeinde Bad Zwischenahn Flächen im Fintlandsmoor als Ausgleichsflächen bestimmt, stellt sich die Frage, wann dieses Gebiet als verplant anzusehen ist. Ich kann als Bürger und Betroffener nicht erkennen, ob diese Ausgleichsflächen wirklich den Ansprüchen genügen.</p> <p>Der Raum Nord Edewecht II wurde von vielen Bürgern praktisch als Naherholungsgebiet angesehen. Am Wochenende konnte man viele Spaziergänger beobachten. Durch die Bebauung an der Wallstraße hat dieses Gebiet schon größtenteils an Charme verloren.</p> <p>In der Planzeichnung, veröffentlicht am 4. Juni 2013 ist nicht ersichtlich, dass auf diesem Areal bereits eine Baumaßnahme vollzogen wurde. Es handelt sich hierbei um das Regenrückhaltebecken, welches für beide Baugebiete geschaffen wurde. Ich halte dies für rechtlich bedenklich.</p> <p>Nach Auskunft von Herrn Knorr wurden bei der Wertigkeitsprüfung auch die in unmittelbarer Nähe liegenden Waldflächen nördlich des Plangebie-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Planvorhaben dient der Erschließung von lediglich 24, zentrumsnah gelegenen Wohnbaugrundstücken im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen an der Lajestraße. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar, da die Siedlungserweiterung hier mit einer vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme möglich ist. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wonach die Neuausweisung von Wohnbauland im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorzugsweise an bereits bestehenden Siedlungsansätzen in zentralörtlicher Lage bereitgestellt werden sollen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 178 vorbereitet werden, werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung im Flächenpool Fintlandsmoor kompensiert. Die hier umzusetzenden Maßnahmen inkl. Aufwertungspotenziale wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland umfänglich abgestimmt. Das Kompensationskonzept kann bei der Gemeinde Edewecht eingesehen werden.</p> <p>Aufgrund der deutlichen Vorprägung durch die vorhandenen Wohngebiete wird der angrenzende, als Naherholungsgebiet genutzte Landschaftsraum mit größeren Waldbereichen, dem Niederungsbereich der Espergöhler Bäke sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Angesichts der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Baumschulfläche handelt es sich bei der Plangebietsfläche selbst zudem um keinen hochwertigen Naturraum.</p> <p>Das zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes und des angrenzenden Neubaugebietes dienende Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist dementsprechend nicht in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 178 enthalten. Mit der wasserrechtlichen Genehmigung 66 W 298/2012 wurde die Erstellung des Regenrückhaltebeckens bereits vom Landkreis Ammerland genehmigt.</p> <p>Die Bauleitplanung wird aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Nähe zum Ortszentrum weitergeführt. Gemäß</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>tes in Augenschein genommen. Die Grundstückseigentümer wurden dazu befragt. Ich gebe zu bedenken, dass es sich hierbei um Personen handelt, die ein unmittelbares Interesse an der Ausweisung als Bauland haben. Trifft es zu, das auch im neuen Bebauungsgebiet Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht veräußert werden; sondern der ehemaligen Grundstückseigentümerin zur Nutzung überlassen werden? Fraglich ist es, dass das Planungsbüro, das im Auftrage der Gemeinde handelt, auch an der Wertigkeitsprüfung unmittelbar beteiligt ist. Da sich hier wirtschaftliche Interessen berühren, hätte man meines Erachtens ein Planungsbüro beauftragen müssen, das keinen Nutzen aus der Realisierung dieser Maßnahme zieht. Bei mir als Bürger bleibt ein gewisses Maß an Skepsis übrig. Die beiden Baumaßnahmen Nr. 178 und Ecke Wallstraße erhöhen nicht unwesentlich das Fahrzeugaufkommen in der Lajestraße. Aus der Veröffentlichung der Bebauungspläne geht nicht hervor, wie diese Situation entschärft werden soll. Vor Jahren wurde einmal eine Überquerungshilfe Hauptstraße/ Rechtsanwaltsgebäude Hohnholz angedacht. Meines Erachtens müssten solche Dinge im Paket gesehen werden. Als Bewohner der Lajestraße werden wir seit ca. 2004 von Baumaßnahmen berührt. Dies äußert sich durch Baustellenlärm, Verschmutzung der Straße und durch Flugsand verschmutzte Fenster- und Wohnflächen. Ich glaube, dass mit der Ausweisung des neuen Bebauungsplanes Nr. 178 das Maß des Vertretbaren erreicht ist. Gegen eine einzeilige Bebauung wäre nichts einzuwenden gewesen. Das was jetzt zur Verabschiedung ansteht, ist in der Edewechter Baugeschichte einmalig. Zum ersten Mal stoßen Sie mit den Bebauungsmaßnahmen in Nord-Edewecht II in die Tiefe einer Landschaft vor. Auch wenn Sie alle gesetzlichen Normen einhalten, halte ich die Ausweisung dieser Gesamtfläche für höchst bedenkungsvoll. Ich fordere die Ratsmitgliederinnen auf, einer weiteren Erschließung in unmittelbarer Nähe des jetzigen Plangebietes nicht zuzustimmen. Ich denke hier insbesondere an das Gebiet westlich des Bebauungsplanes Nr. 178 (Oellen-Fläche?).</p> <p>Sehr geehrte Ratsmitgliederinnen, bitte bedenken Sie, welche Folgeschritte aus Ihrer Entscheidung abgeleitet werden können. Ähnliche Bauvorhaben lassen sich in Zukunft nicht mehr aufhalten. Der Ausverkauf der Natur hat damit begonnen. Sie tragen nicht nur Verantwortung für Neubürger unserer Gemeinde, sondern auch für die Menschen, die seit Jahrzehnten hier wohnen und die sich für den Erhalt unserer einzigartigen Landschaft engagieren.</p>	<p>den o. g. Ausführungen ist der hierzu gewählte Standort an der Lajestraße städtebaulich optimal für den Nutzungszweck geeignet. Gleichmaßen geeignete, alternative Entwicklungsflächen stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Angesichts der sensiblen Ortsrandlage wird seitens der Gemeinde Edewecht eine behutsame wohnbauliche Weiterentwicklung des betreffenden Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungs- und Landschaftsstrukturen angestrebt. Entsprechend sieht der Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer weitestgehend aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Lediglich entlang der Lajestraße ist entsprechend der Bedarfslage die Realisierung einer Reihenhausbauung geplant. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird zudem über die vorwiegende Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Bestimmung einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung für die Gebäude auf den näher zum Siedlungsrand gelegenen Grundstücksflächen entgegengewirkt. Eine unverträgliche Bebauungsdichte wird hier zudem über die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen vermieden. Über die Festlegung einer eingeschossigen Bauweise in Verbindung mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe von 4,50 m bzw. 9,50 m wird die ortsübliche Bauhöhe festgeschrieben. Der verträglichen Einbindung des geplanten Wohngebietes in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum dienen ferner verschiedene grünordnerische Maßnahmen. In Abstimmung mit dem Eigentümer der im Nordwesten angrenzenden Waldfläche und dem Landkreis Ammerland wird zwischen der künftigen Bebauung und dem Wald ein Schutzabstand von mindestens 25 m eingehalten. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden über die vorgenannten Bebauungsplaninhalte nachhaltig vermieden.</p> <p>Aufgrund der geplanten, kleinteiligen Siedlungserweiterung wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Wall- und Lajestraße künftig nicht wesentlich erhöhen. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrsgerechten und verkehrssicheren Erschließung des Plangebietes sind aus diesem Vorhaben heraus nicht erforderlich.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
2. Ein Bürger aus Edeweicht	
<p>Wieder einmal, leider, bekam ich eine „Steilvorlage“ durch den neuen Bebauungsplan Nr.178 in Nord Edeweicht II, geliefert. (siehe Ausschreibung in der NWZ vom 04.d.M.)</p> <p>Deutlicher kann man doch eigentlich einen Dolchstoß in einen, noch von der Bauwut bisher verschonten Landschaftsteil, nicht dokumentieren. Die vorliegende Skizze wirkt, wenn man sich etwas näher mit der Materie beschäftigt, wie eine Speerspitze im Fleisch unserer Natur. Oder, was ich fast befürchte, ist das der schreckliche Anfang einer nachfolgenden Totalbebauung des gesamten noch freien Gebietes? Bei persönlichen Gesprächen mit verschiedenen Ratsmitgliedern musste ich leider immer wieder feststellen, dass es an deren fundierten Sachkenntnissen und deren späteren Auswirkungen auf unser gesamtes Ortsbild. besonders im Bauwesen, mehr als dürftig beschieden ist. Wird denn in letzter Zeit überhaupt kein Wert mehr darauf gelegt, dass unser Ortsbild nach innen und außen einen harmonischen und positiv ansprechenden Eindruck hinterlässt. 08/15 und weiter so, ist doch auf die Dauer keine vernünftige Option. Genauso wenig wie billig, billig keinem Ortsbildcharakter zuträglich ist. Nicht nur ich, sondern viele Bürger mit denen ich mich unterhalte, bemängeln ein gestalterisches Fingerspitzengefühl und ein sorgfältiger, nach längerfristig gültigen Kriterien ausgerichtetes Bauplanungskonzept. Zu einem Umdenkungsprozess ist die Zeit im Rathaus hoffentlich noch nicht abgelaufen! Oder?</p> <p>Liebe Frau Lausch, wenn ich Ihnen auch langsam auf den Wecker gehen mag, aber ich werde trotzdem ein Bürger Ihrer Gemeinde bleiben, der mit wachen Augen und klarem Verstand das Interesse an der Entwicklung seines Lebensumfeldes nicht verlieren wird, und sich da einbringen, von dem ich etwas verstehe.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die vorwiegende Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude, sowie Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Einzel- und Doppelhäuser auf max. 18 m bzw. 12 m sowie von verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen (Einzelbaum- und Strauchanpflanzungen) wird einer behutsamen Siedlungserweiterung im Bereich der Lajestraße Rechnung getragen. Eine „Totalbebauung“ der bisher als Baumschulfläche intensiv genutzten und demzufolge derzeit mit wenig wertvollen Gehölzstrukturen bestandenen Fläche wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird letztlich durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen adäquat ausgeglichen. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmt.</p>

GEMEINDE EDEWECHT

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 178 „Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II“

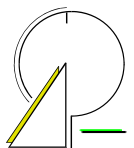
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

29.07.2013



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Ammerländer Wasseracht
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
3. EWE Wasser GmbH
Humphry-Davy-Straße 41
27472 Cuxhaven
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>		
<p>Zu dieser Planung habe ich keine inhaltlichen Anregungen mehr. Ich empfehle lediglich, die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 und die Ausführungen zum ÖPNV (Kapitel 7.0 der Begründung) sprachlich-redaktionell sowie die Flächenangaben zu den WA 1 und WA 2 (Kapitel 1.2 des Umweltberichts: Summe ergibt lediglich 14.400 m²) rechnerisch-redaktionell zu überarbeiten.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend angeführten Punkte zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 1, zur Begründung und zum Umweltbericht werden entsprechend redaktionell geändert.</p>
<p>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede</p>		
<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu dem Bebauungsplan Nr. 178 und der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes, Nord-Edeweicht II, wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet der v. g. Bauleitplanungen befindet sich im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Espergöhler Bäke (Wzg.-Nr. 6.15). Die Belange der Wasserwirtschaft und die erforderliche Rückhaltung des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 178 wurden bereits im Oberflächenentwässerungskonzept und dem anschl. Entwurf (Anträge gem. §§ 10 und 68 WHG) zum Bebauungsplan Nr. 174 berücksichtigt. Das Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 178 ist Bestandteil der wasserwirtschaftlichen Berechnungen für das Regenwasserkanalnetz und zur Bemessung des Rückhaltevolumens v. g. Entwurfes. Mit wasserrechtlicher Genehmigung 66 W 29.7/2012 wurde die Erstellung des Regenrückhaltebeckens und mit Erlaubnis 66 W 296/2012 die Einleitung von Oberflächenwasser in die Espergöhler Bäke auch für das Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 178 genehmigt. Die v. g. Genehmigungen sind entspr. zu beachten. Bei Beachtung v. g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 178 und der 89. Flächennutzungsplanänderung seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird bereits auf die für das Plangebiet geltende wasserrechtliche Genehmigung 66 W 29.7/2012 und Erlaubnis 66 W 296/2012 hingewiesen. Im Weiteren wird ein entsprechender Hinweis zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

<p>EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven</p>		
<p>Hiermit möchten wir eine zweite Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 178 in Nord Edeweicht II abgeben.</p> <p>Wie bereits in unserem Schreiben vom 28.02.2013 ausgeführt, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan Nr. 178 sprechen. Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in Richtung der „Lajestraße“ abgeleitet werden. Die hier verlaufende Schmutzwasserleitung DN 200 ist ausreichend bemessen. Einen Lageplan dieser Leitung erhielten Sie bereits mit unserem ersten Schreiben.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserem Schreiben vom 27.03.2013 - T la-197/13/Sa-Ca - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme wird auf die im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung des OOWV (80 DN) einschließlich den diesbezüglich zu beachtenden Schutzbestimmungen hingewiesen. Ein Hinweis zur Leitung sowie zu den Bestimmungen des Leitungsträgers ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 04.04.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>		<p>Die in der betreffenden Stellungnahme vorgebrachten Hinweise zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Stellungnahmen abgegeben:

1. Ein Bürger aus Edewecht
2. Ein Bürger aus Edewecht

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
1. Ein Bürger aus Edewecht	
<p>Hiermit mache ich Einwände gegen die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 178, Nord Edewecht II geltend.</p> <p>Herr Knorr vom Bauamt hat mir in einem ausführlichen, freundlichen Gespräch die Beweggründe für eine weitere Bebauung in Nord Edewecht II erläutert, konnte aber meine Bedenken nicht völlig ausräumen. Diese beziehen sich in erster Linie auf die Wertigkeitsprüfung des Areals. Nach meinem jetzigen Kenntnisstand werden Flächen im Fintlandsmoor als Ausgleichsflächen nach dem Bundesbaugesetz herangezogen. Es ergeben sich daraus Fragen, die meines Erachtens öffentlich diskutiert werden müssen. Um welche Flächen handelt es sich genau? Da auch die Gemeinde Bad Zwischenahn Flächen im Fintlandsmoor als Ausgleichsflächen bestimmt, stellt sich die Frage, wann dieses Gebiet als verplant anzusehen ist. Ich kann als Bürger und Betroffener nicht erkennen, ob diese Ausgleichsflächen wirklich den Ansprüchen genügen.</p> <p>Der Raum Nord Edewecht II wurde von vielen Bürgern praktisch als Naherholungsgebiet angesehen. Am Wochenende konnte man viele Spaziergänger beobachten. Durch die Bebauung an der Wallstraße hat dieses Gebiet schon größtenteils an Charme verloren.</p> <p>In der Planzeichnung, veröffentlicht am 4. Juni 2013 ist nicht ersichtlich, dass auf diesem Areal bereits eine Baumaßnahme vollzogen wurde. Es handelt sich hierbei um das Regenrückhaltebecken, welches für beide Baugebiete geschaffen wurde. Ich halte dies für rechtlich bedenklich.</p> <p>Nach Auskunft von Herrn Knorr wurden bei der Wertigkeitsprüfung auch die in unmittelbarer Nähe liegenden Waldflächen nördlich des Plangebie-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Planvorhaben dient der Erschließung von lediglich 24, zentrumsnah gelegenen Wohnbaugrundstücken im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen an der Lajestraße. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar, da die Siedlungserweiterung hier mit einer vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme möglich ist. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wonach die Neuausweisung von Wohnbauland im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorzugsweise an bereits bestehenden Siedlungsansätzen in zentralörtlicher Lage bereitgestellt werden sollen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 178 vorbereitet werden, werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung im Flächenpool Fintlandsmoor kompensiert. Die hier umzusetzenden Maßnahmen inkl. Aufwertungspotenziale wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland umfänglich abgestimmt. Das Kompensationskonzept kann bei der Gemeinde Edewecht eingesehen werden.</p> <p>Aufgrund der deutlichen Vorprägung durch die vorhandenen Wohngebiete wird der angrenzende, als Naherholungsgebiet genutzte Landschaftsraum mit größeren Waldbereichen, dem Niederungsbereich der Espergöhler Bäke sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Angesichts der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Baumschulfläche handelt es sich bei der Plangebietsfläche selbst zudem um keinen hochwertigen Naturraum.</p> <p>Das zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes und des angrenzenden Neubaugebietes dienende Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist dementsprechend nicht in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 178 enthalten. Mit der wasserrechtlichen Genehmigung 66 W 298/2012 wurde die Erstellung des Regenrückhaltebeckens bereits vom Landkreis Ammerland genehmigt.</p> <p>Die Bauleitplanung wird aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Nähe zum Ortszentrum weitergeführt. Gemäß</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>tes in Augenschein genommen. Die Grundstückseigentümer wurden dazu befragt. Ich gebe zu bedenken, dass es sich hierbei um Personen handelt, die ein unmittelbares Interesse an der Ausweisung als Bauland haben. Trifft es zu, das auch im neuen Bebauungsgebiet Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht veräußert werden; sondern der ehemaligen Grundstückseigentümerin zur Nutzung überlassen werden? Fraglich ist es, dass das Planungsbüro, das im Auftrage der Gemeinde handelt, auch an der Wertigkeitsprüfung unmittelbar beteiligt ist. Da sich hier wirtschaftliche Interessen berühren, hätte man meines Erachtens ein Planungsbüro beauftragen müssen, das keinen Nutzen aus der Realisierung dieser Maßnahme zieht. Bei mir als Bürger bleibt ein gewisses Maß an Skepsis übrig. Die beiden Baumaßnahmen Nr. 178 und Ecke Wallstraße erhöhen nicht unwesentlich das Fahrzeugaufkommen in der Lajestraße. Aus der Veröffentlichung der Bebauungspläne geht nicht hervor, wie diese Situation entschärft werden soll. Vor Jahren wurde einmal eine Überquerungshilfe Hauptstraße/ Rechtsanwaltsgebäude Hohnholz angedacht. Meines Erachtens müssten solche Dinge im Paket gesehen werden. Als Bewohner der Lajestraße werden wir seit ca. 2004 von Baumaßnahmen berührt. Dies äußert sich durch Baustellenlärm, Verschmutzung der Straße und durch Flugsand verschmutzte Fenster- und Wohnflächen. Ich glaube, dass mit der Ausweisung des neuen Bebauungsplanes Nr. 178 das Maß des Vertretbaren erreicht ist. Gegen eine einzeilige Bebauung wäre nichts einzuwenden gewesen. Das was jetzt zur Verabschiedung ansteht, ist in der Edewechter Baugeschichte einmalig. Zum ersten Mal stoßen Sie mit den Bebauungsmaßnahmen in Nord-Edewecht II in die Tiefe einer Landschaft vor. Auch wenn Sie alle gesetzlichen Normen einhalten, halte ich die Ausweisung dieser Gesamtfläche für höchst bedenkungsvoll. Ich fordere die Ratsmitgliedern auf, einer weiteren Erschließung in unmittelbarer Nähe des jetzigen Plangebietes nicht zuzustimmen. Ich denke hier insbesondere an das Gebiet westlich des Bebauungsplanes Nr. 178 (Oellen-Fläche?).</p> <p>Sehr geehrte Ratsmitgliedern, bitte bedenken Sie, welche Folgeschritte aus Ihrer Entscheidung abgeleitet werden können. Ähnliche Bauvorhaben lassen sich in Zukunft nicht mehr aufhalten. Der Ausverkauf der Natur hat damit begonnen. Sie tragen nicht nur Verantwortung für Neubürger unserer Gemeinde, sondern auch für die Menschen, die seit Jahrzehnten hier wohnen und die sich für den Erhalt unserer einzigartigen Landschaft engagieren.</p>	<p>den o. g. Ausführungen ist der hierzu gewählte Standort an der Lajestraße städtebaulich optimal für den Nutzungszweck geeignet. Gleichmaßen geeignete, alternative Entwicklungsflächen stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Angesichts der sensiblen Ortsrandlage wird seitens der Gemeinde Edewecht eine behutsame wohnbauliche Weiterentwicklung des betreffenden Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungs- und Landschaftsstrukturen angestrebt. Entsprechend sieht der Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer weitestgehend aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Lediglich entlang der Lajestraße ist entsprechend der Bedarfslage die Realisierung einer Reihenhausbauung geplant. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird zudem über die vorwiegende Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Bestimmung einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung für die Gebäude auf den näher zum Siedlungsrand gelegenen Grundstücksflächen entgegengewirkt. Eine unverträgliche Bebauungsdichte wird hier zudem über die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen vermieden. Über die Festlegung einer eingeschossigen Bauweise in Verbindung mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe von 4,50 m bzw. 9,50 m wird die ortsübliche Bauhöhe festgeschrieben. Der verträglichen Einbindung des geplanten Wohngebietes in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum dienen ferner verschiedene grünordnerische Maßnahmen. In Abstimmung mit dem Eigentümer der im Nordwesten angrenzenden Waldfläche und dem Landkreis Ammerland wird zwischen der künftigen Bebauung und dem Wald ein Schutzabstand von mindestens 25 m eingehalten. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden über die vorgenannten Bebauungsplaninhalte nachhaltig vermieden.</p> <p>Aufgrund der geplanten, kleinteiligen Siedlungserweiterung wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Wall- und Lajestraße künftig nicht wesentlich erhöhen. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrsgerechten und verkehrssicheren Erschließung des Plangebietes sind aus diesem Vorhaben heraus nicht erforderlich.</p>

2. Ein Bürger aus Edewecht		
<p>Wieder einmal, leider, bekam ich eine „Steilvorlage“ durch den neuen Bebauungsplan Nr.178 in Nord Edewecht II, geliefert (siehe Ausschreibung in der NWZ vom 04.d.M.).</p> <p>Deutlicher kann man doch eigentlich einen Dolchstoß in einen, noch von der Bauwut bisher verschonten Landschaftsteil, nicht dokumentieren. Die vorliegende Skizze wirkt, wenn man sich etwas näher mit der Materie beschäftigt, wie eine Speerspitze im Fleisch unserer Natur. Oder, was ich fast befürchte, ist das der schreckliche Anfang einer nachfolgenden Totalbebauung des gesamten noch freien Gebietes? Bei persönlichen Gesprächen mit verschiedenen Ratsmitgliedern musste ich leider immer wieder feststellen, dass es an deren fundierten Sachkenntnissen und deren späteren Auswirkungen auf unser gesamtes Ortsbild, besonders im Bauwesen, mehr als dürftig beschieden ist. Wird denn in letzter Zeit überhaupt kein Wert mehr darauf gelegt, dass unser Ortsbild nach innen und außen einen harmonischen und positiv ansprechenden Eindruck hinterlässt. 08/15 und weiter so, ist doch auf die Dauer keine vernünftige Option. Genauso wenig wie billig, billig keinem Ortsbildcharakter zuträglich ist. Nicht nur ich, sondern viele Bürger mit denen ich mich unterhalte, bemängeln ein gestalterisches Fingerspitzengefühl und ein sorgfältiger, nach längerfristig gültigen Kriterien ausgerichtetes Bauplanungskonzept. Zu einem Umdenkungsprozess ist die Zeit im Rathaus hoffentlich noch nicht abgelaufen! Oder?</p> <p>Liebe Frau Lausch, wenn ich Ihnen auch langsam auf den Wecker gehen mag, aber ich werde trotzdem ein Bürger Ihrer Gemeinde bleiben, der mit wachen Augen und klarem Verstand das Interesse an der Entwicklung seines Lebensumfeldes nicht verlieren wird, und sich da einbringen, von dem ich etwas verstehe.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die vorwiegende Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude, sowie Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Einzel- und Doppelhäuser auf max. 18 m bzw. 12 m sowie von verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen (Einzelbaum- und Strauchanpflanzungen) wird einer behutsamen Siedlungserweiterung im Bereich der Lajestraße Rechnung getragen. Eine „Totalbebauung“ der bisher als Baumschulfläche intensiv genutzten und demzufolge derzeit mit wenig wertvollen Gehölzstrukturen bestandenen Fläche wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird letztlich durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen adäquat ausgeglichen. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmt.</p>