



22. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 198

—

Vorbereitung der Auslegungsentwürfe sowie der Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2021/FB III/3611

Bauausschuss
20. September 2021

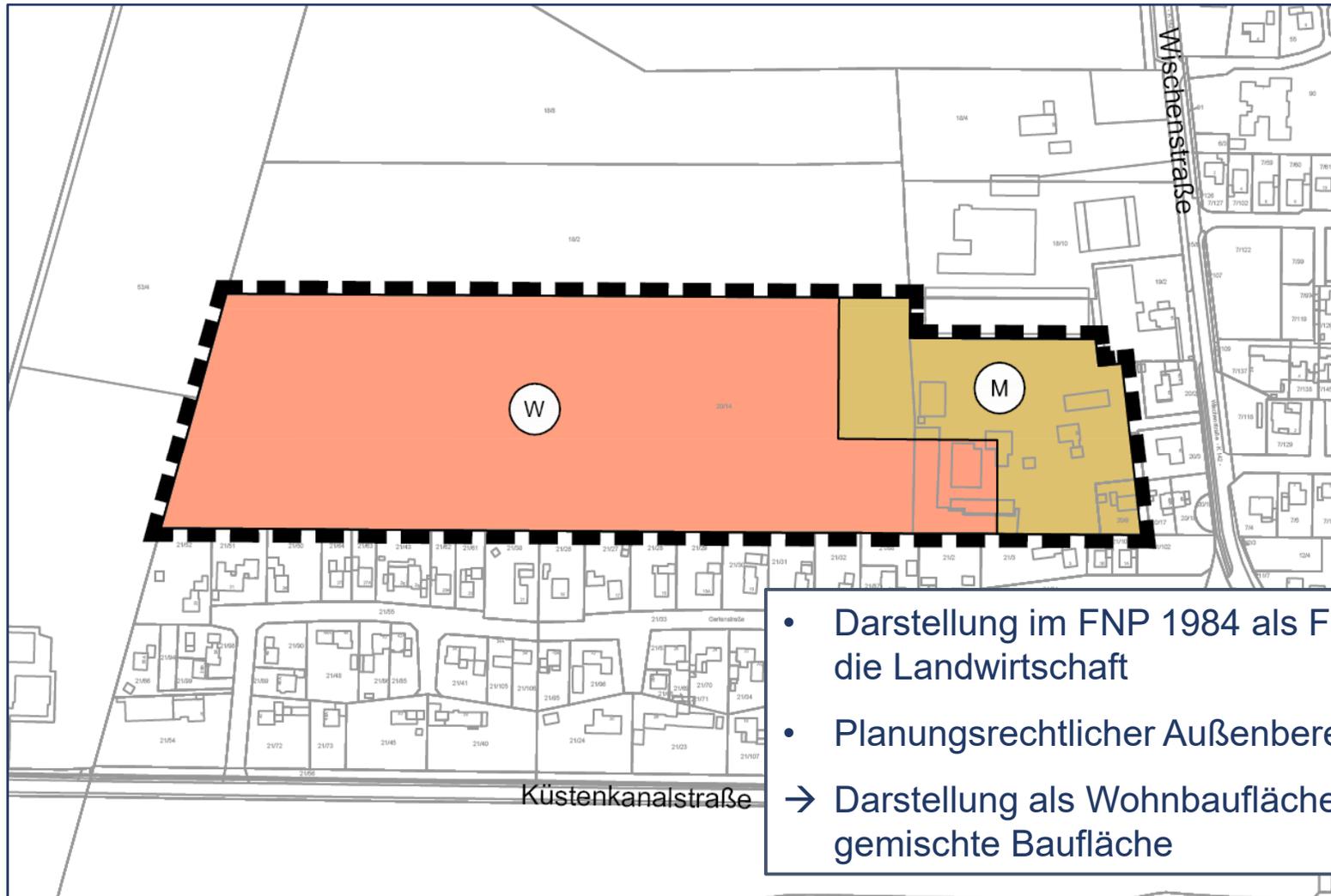
Wohnbauentwicklung in Jeddelloh II

Lage des Plangebietes in Jeddelloh II



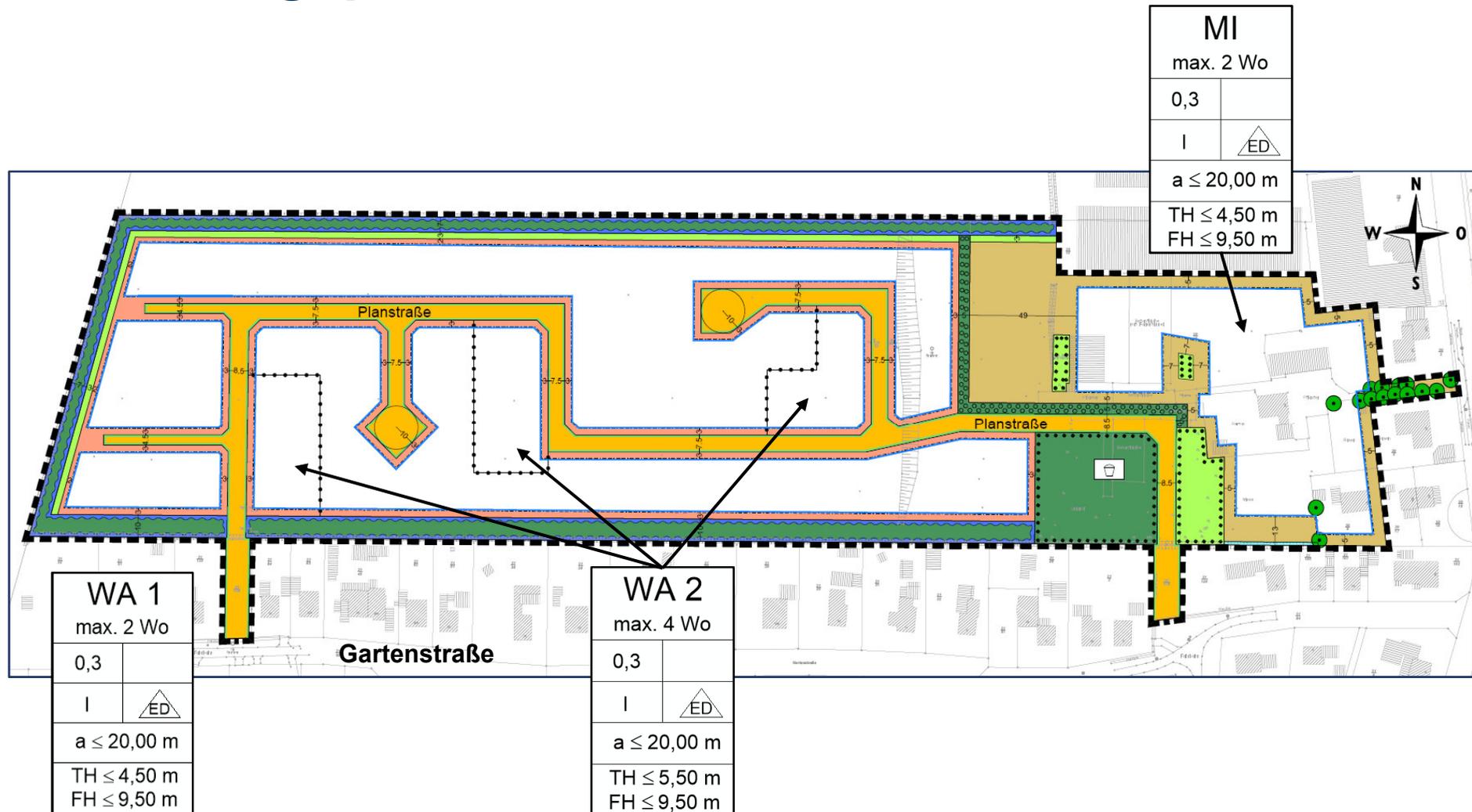


22. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



- Darstellung im FNP 1984 als Fläche für die Landwirtschaft
- Planungsrechtlicher Außenbereich
- Darstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche

Bebauungsplan Nr. 198 - Vorentwurf



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und Begründung - Agglomerationen im Mischgebiet vermeiden - Die Faunakartierung und der Umweltbericht sind noch einzustellen - Ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen - Wendeanlagen sollten für Entsorgungsfahrzeuge Durchmesser von 22m aufweisen 	<ul style="list-style-type: none"> - Unterlagen werden entsprechend angepasst - Kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, Einzelnachweis bei Baugenehmigung im MI zu erbringen - Faunakartierung liegt seit Kurzem vor, Umweltbericht wird auf dieser Grundlage erstellt - ein Entwässerungskonzept wird von Wessels und Grünefeld erstellt - die Planzeichnung wird entsprechend angepasst



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründen (auch Forderung LWK) - Immissionsschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbelärm betrachten ▪ Verkehrslärm betrachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Nachfrage nach Bauland, veränderte Ausgangslage durch aufgegebene Hofstelle, keine Nachverdichtungsmöglichkeiten/ Flächenverfügbarkeit an anderer Stelle - Schalltechnische Untersuchung erstellt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Überschreitungen durch Gewerbelärm ▪ Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm im Mischgebiet ▪ Teilweise Überschreitung der Orientierungswerte im Wohngebiet ...Schallschutzfestsetzungen sind aufzunehmen ▪ keine Überschreitungen durch neues Baugebiet bei bestehenden Nutzungen



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geruchsimmissionen betrachten (auch Forderung der LWK) 	<ul style="list-style-type: none"> - Geruchstechnische Untersuchung wurde erstellt <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Überschreitungen



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</u> - Empfehlung zur Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelgefährdung	- Eine Luftbildauswertung wird nicht durchgeführt, da die Gemeinde aufgrund ihrer historischen Kenntnis nicht von einer Kampfmittelgefährdung ausgeht
<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u> - Hinweise zum Bodenschutz, Suchräume für schutzwürdige Böden und Minimierungsmaßnahmen	- Die Hinweise werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt
<u>Ammerländer Wasseracht/ hanseWasser Bremen</u> - Hinweise zur Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes bzw. des Schmutzwasserkanales	- Die Hinweise werden bei den entsprechenden Planungen berücksichtigt



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

TÖB/ Behörden

Anregungen

- Gemeinde Edewecht (Ordnungsamt), OOWV, Bundeswehr, VBN, EWE, Vodafone
- allgemeine Hinweise sowie technische Hinweise zu infrastrukturellen Belangen

Abwägungsvorschläge

- Die Hinweise werden berücksichtigt

Bürger

Bürger 1

- Sorge um Verkehrssicherheit im und durch neues Baugebiet (Kreuzungsbereiche, Fußweg, Geschwindigkeiten)

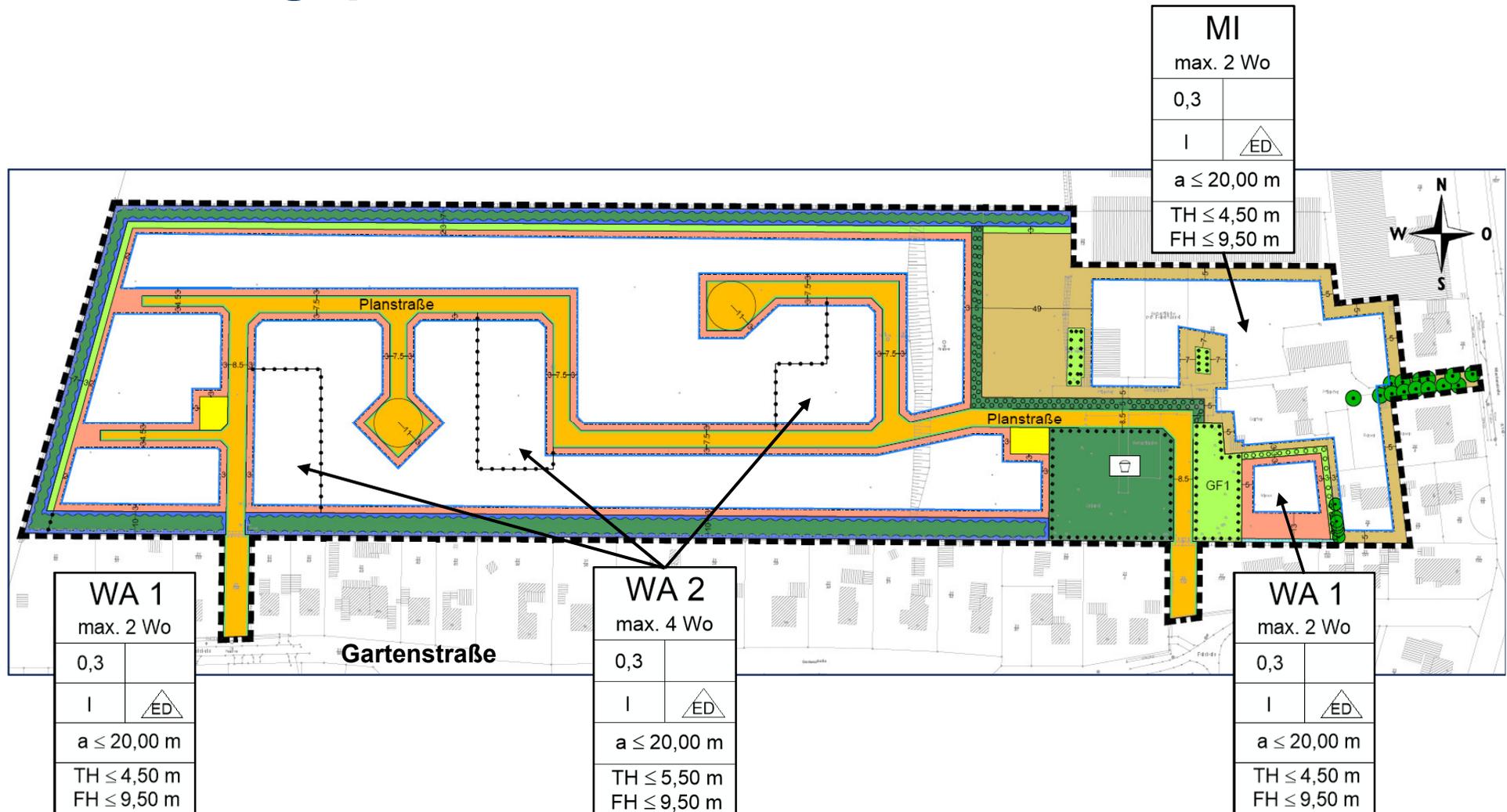
- Vom Büro Zacharias wird derzeit eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die potenzielle Gefahrstellen analysiert und sinnvolle Maßnahmen vorschlägt

Bürger 2

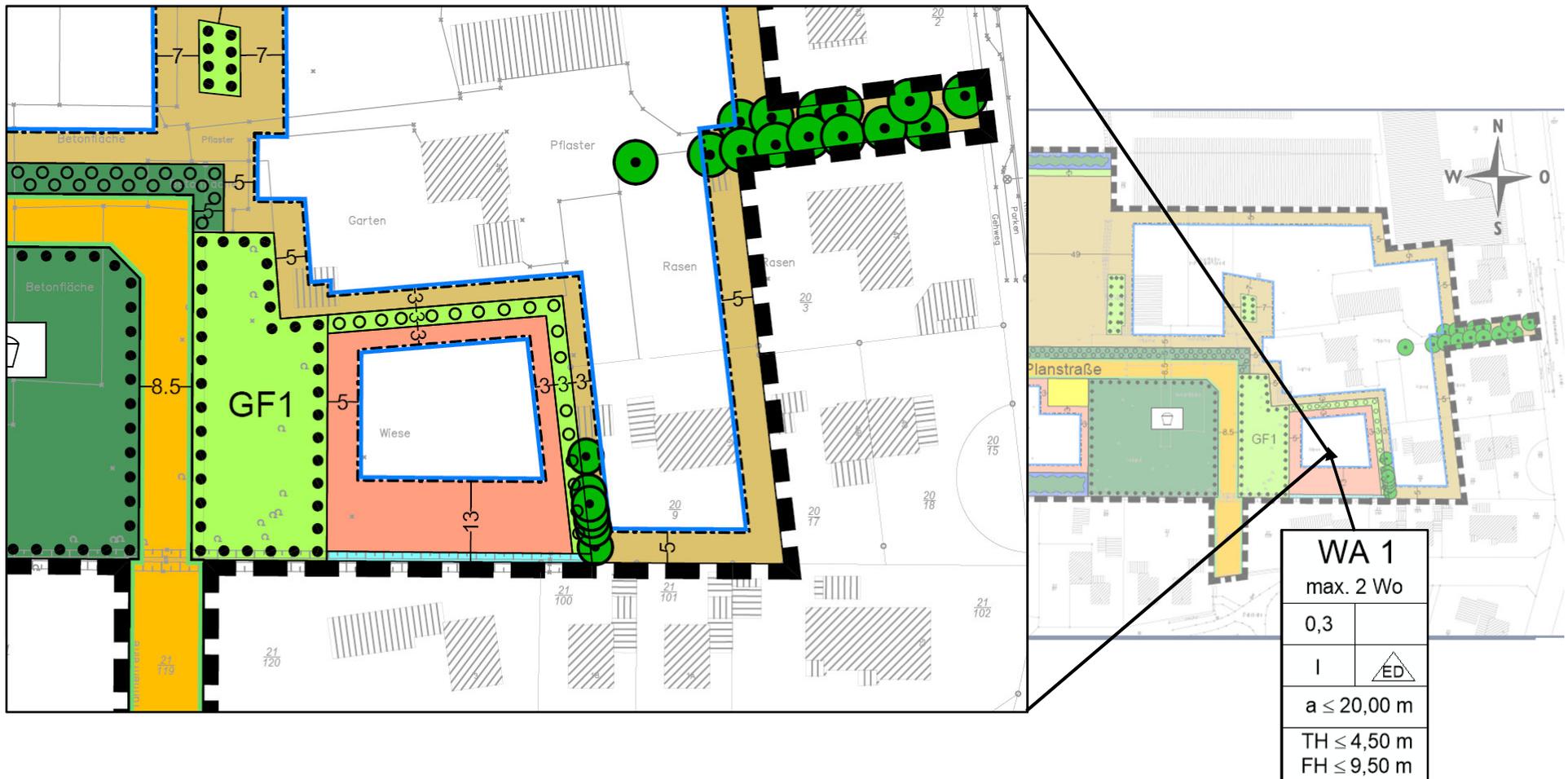
- Anregung nur einen Bereich für Mehrparteienhäuser (WA 2) auszuweisen, wegen Sorge um Leerstand/Spekulationen
- Vorschlag Wendeanlage zu begrünen

- Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist politischer und städtebaulicher Wille der Gemeinde das Angebot für vielfältige Wohnraumbedürfnisse zu schaffen.
- Begrünung des Straßenraumes grundsätzlich gewünscht, erfolgt in Ausführungsplanung, Verkehrssicherheit muss gegeben sein

Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf

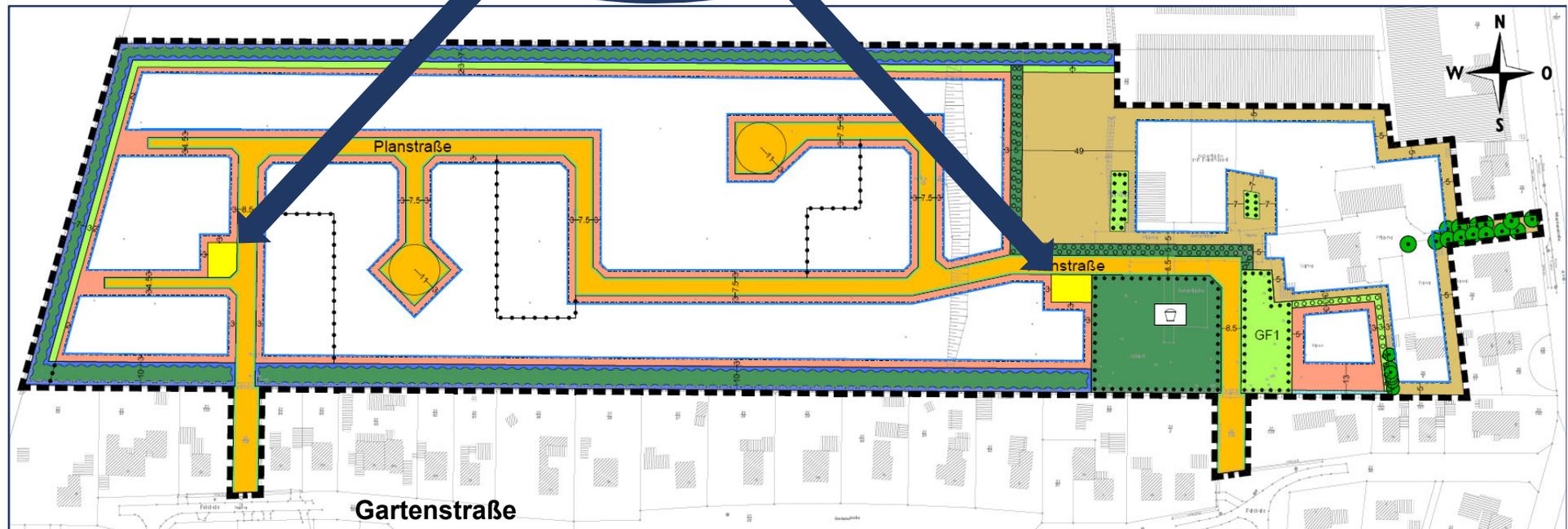


Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf



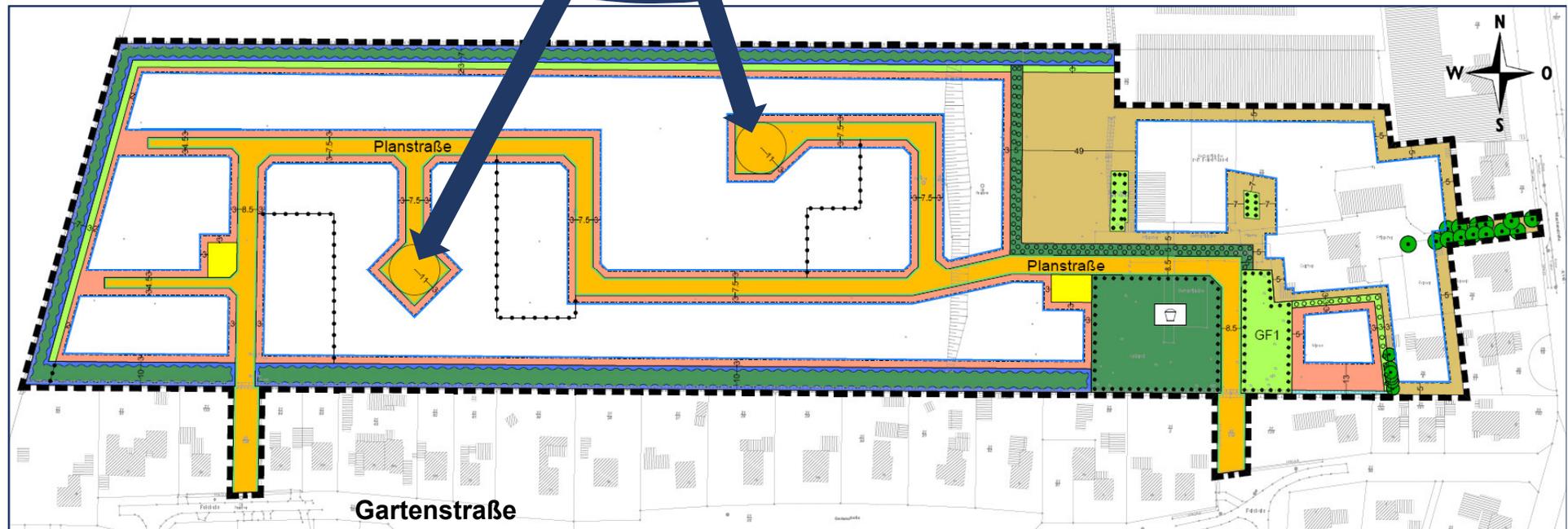
Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf

Versorgungsflächen
(Blockheizkraftwerk)



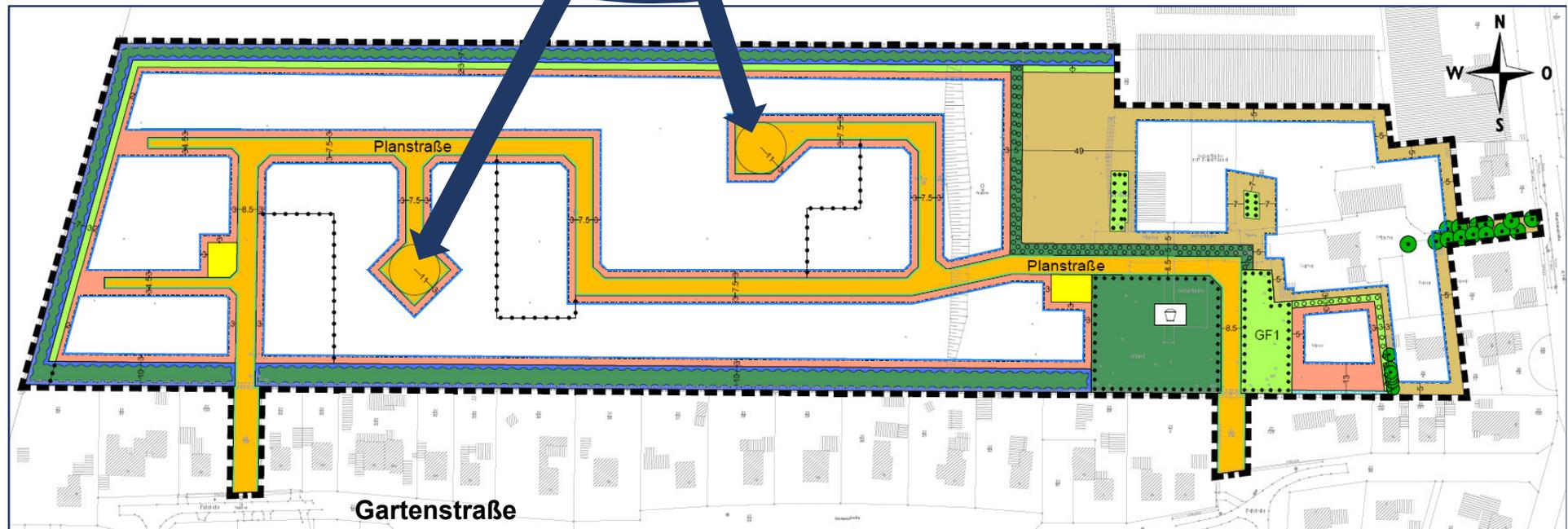
Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf

Wendeanlagen
Radius 11 m



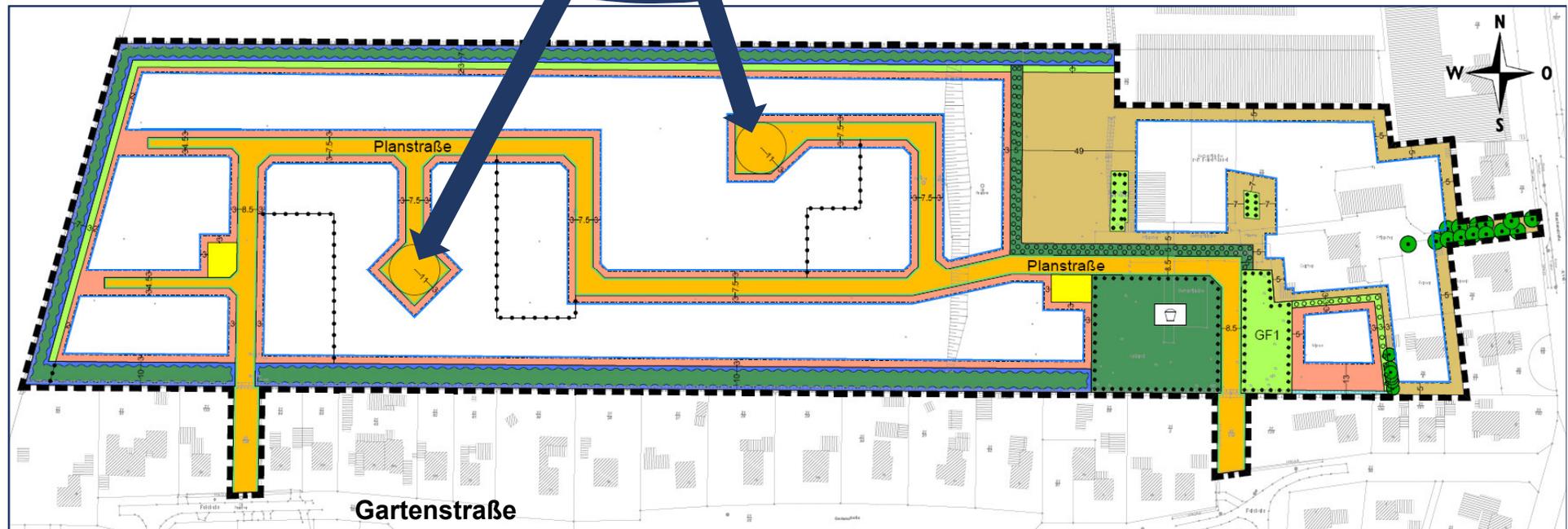
Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf

Wendeanlagen
Radius 11 m



Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf

Wendeanlagen
Radius 11 m





22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

VORGABE SOLARANLAGE

- Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB müssen **mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche** von neu errichteten Hauptgebäuden **der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie)** dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

VORGABE GRÜNDACH BEI NEBENANLAGEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die **Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports flächendeckend zu begrünen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und **extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet** ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte **Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft** zu verwenden. (...) Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als **Dachform** von Gebäuden ausschließlich **Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach** mit einer Dachneigung von **35°-45°** zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als **Material für die Dacheindeckung der Gebäude** (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb des Geltungsbereiches **nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne** sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Die Verwendung von **Reet** als Dachmaterial ist **zulässig**. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die Dachflächen von Hauptgebäuden sollen mit energetischen Anlagen versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an die **Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen**. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche **optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig**. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung (z.B. Bedeckung mit Rasen/Gras) anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Veränderungen von Vorentwurf zum Entwurf/ Nächste Schritte

- Einarbeitung redaktioneller Hinweise in Planzeichnung und Begründung
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründen
- Einarbeitung der Aussagen aus den Fachgutachten
 - Schalltechnische Untersuchung – passive Schallschutzfestsetzungen
 - Aussagen zu Geruchsimmissionen
 - Aussagen zur Verkehrsuntersuchung
 - Oberflächenentwässerungskonzept einstellen
 - Auswertung der Avifaunakartierung
- Erarbeitung des Umweltberichtes
- Einstellung der Kompensationsflächen

Wohnbauentwicklung in Jeddelloh II

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Avifauna – Erste Ergebnisse der Kartierung

- Im Untersuchungsgebiet (UG) konnten im Erfassungsjahr 2021 insbesondere Brutpaare von **Gehölzbrütern** festgestellt werden.
- Die Brutpaare dieser Arten finden sich insbesondere im östlichen UG (**Gebäude und Gehölze der alten Hofanlage**) sowie in den **Gärten** der wohnbaulich genutzten Grundstücke (südliches UG).
- Insgesamt konnten 30 Arten als Brutvogel eingestuft werden.
- Hervorzuheben ist die **Vielzahl** an im UG (sowie im näheren Umfeld) brütenden **Staren**. Im Bereich der alten Hofanlage ließen sich sieben Brutpaare ableiten. Dies ist u. a. auf die günstigen Nahrungsbedingungen im Bereich der Grünlandflächen zurückzuführen.
- Als Vertreter der **Halboffenlandarten** kamen Dorngrasmücke, Schwarzkehlchen und Goldammer vor. Diese brüteten v. a. **entlang des Grabens** entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches.

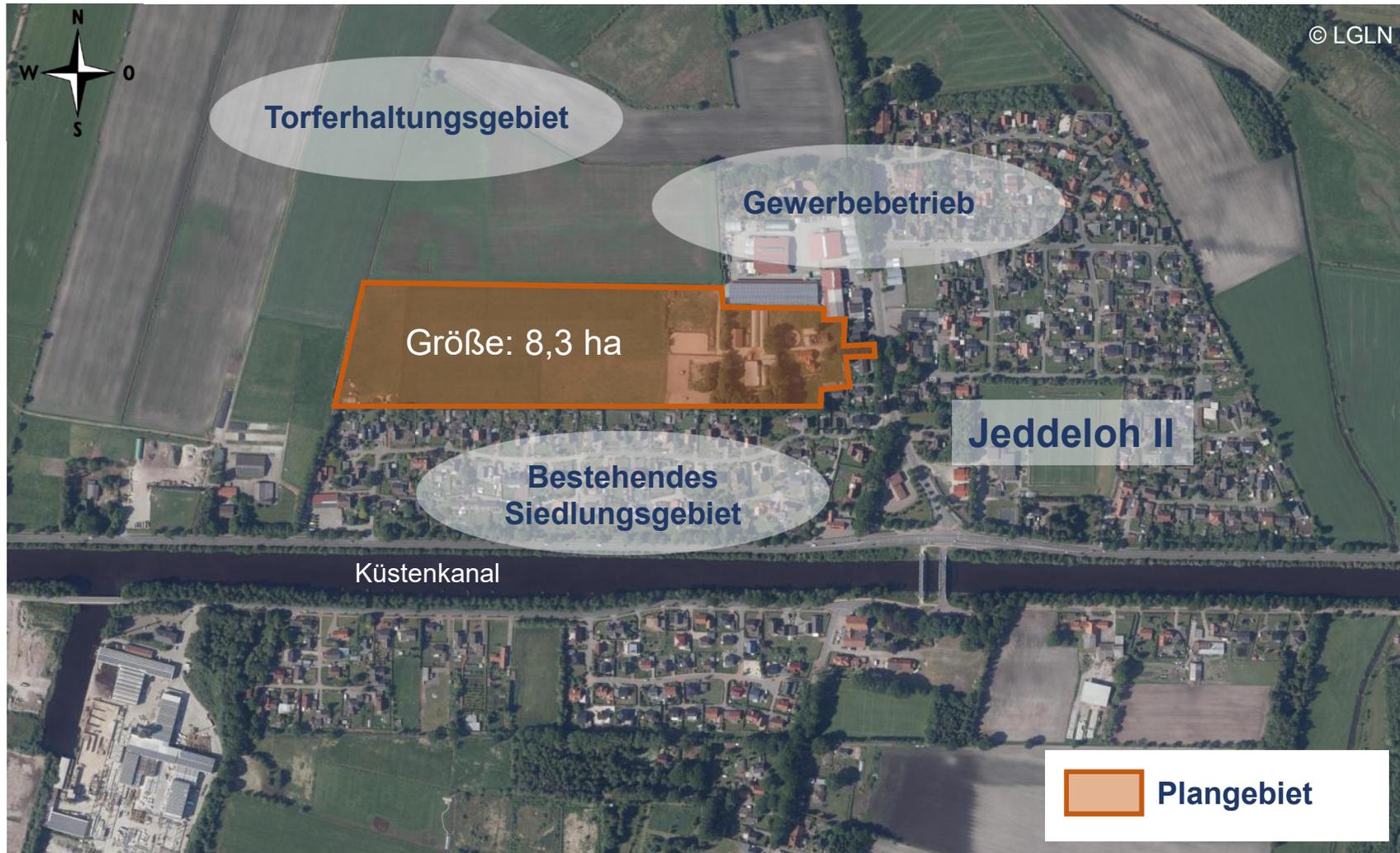


22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Avifauna – Erste Ergebnisse der Kartierung

- In den Flächen nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches kam die Feldlerche mit insgesamt zwei Brutpaaren vor.
- **Gefährdete Vogelarten, die im UG vorkommen, sind Bluthänfling, Feldlerche und Star.** Als Vorwarnliste-Arten sind Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz zu nennen.
- Das UG weist eine **lokale Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel** auf.
- Auswirkungsprognose: Es sind insbesondere Revierverlagerungen von Offenlandarten und Brutvögel der Grabenvegetation zu erwarten. Darüber hinaus ist mit dem **Verlust von wertvollen Nahrungshabitaten** zu rechnen. Das geplante Vorhaben führt zu einem erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung. Als **Ausgleich** für die zu erwartenden Auswirkungen werden die **Entwicklung von Extensivgrünland sowie fördernde Maßnahmen für Grabenhabitate empfohlen.** Der genaue Umfang, die Lage und die Ausprägung der Kompensationsflächen sind noch abzustimmen und festzulegen.

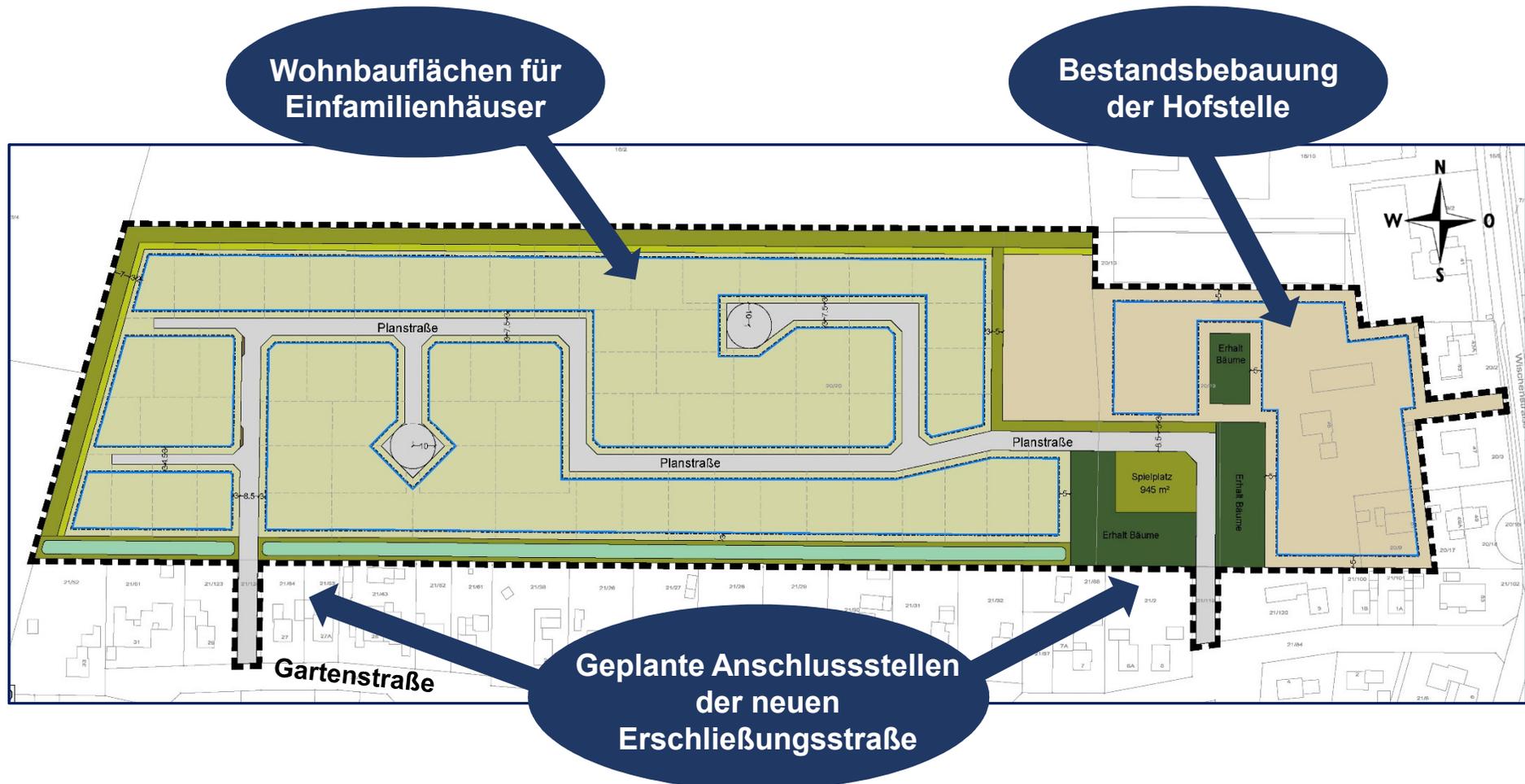
Das Plangebiet im Detail



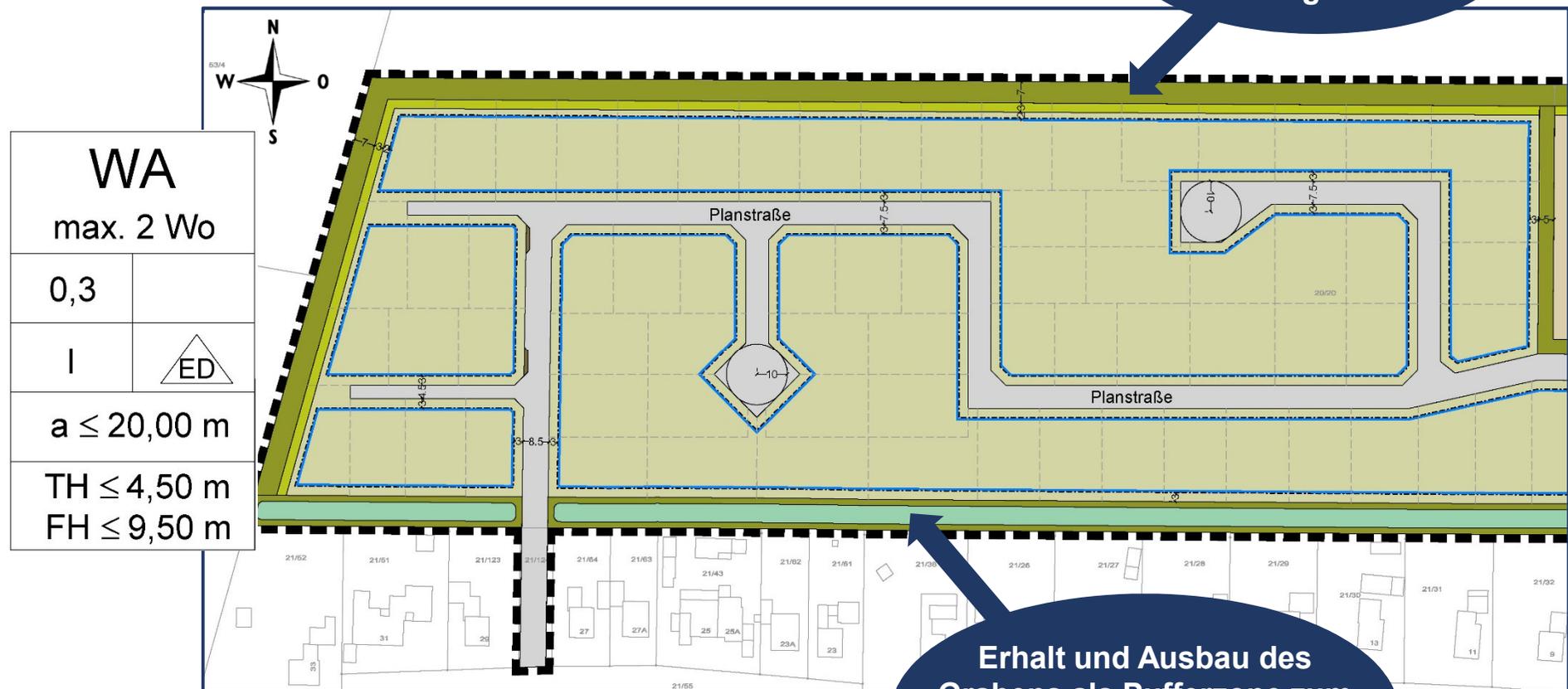
Das Plangebiet im Detail



Städtebauliches Konzept

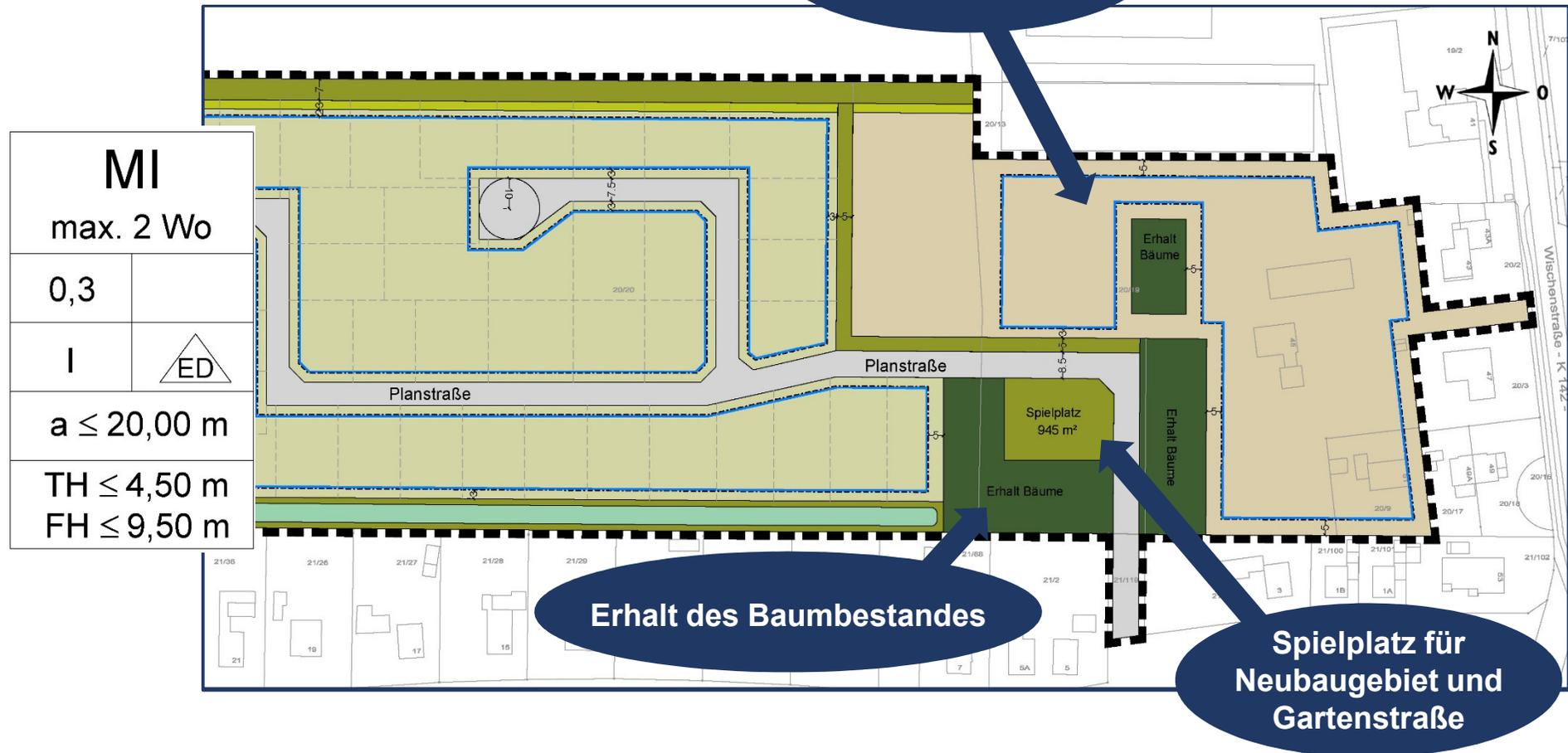


Städtebauliches Konzept

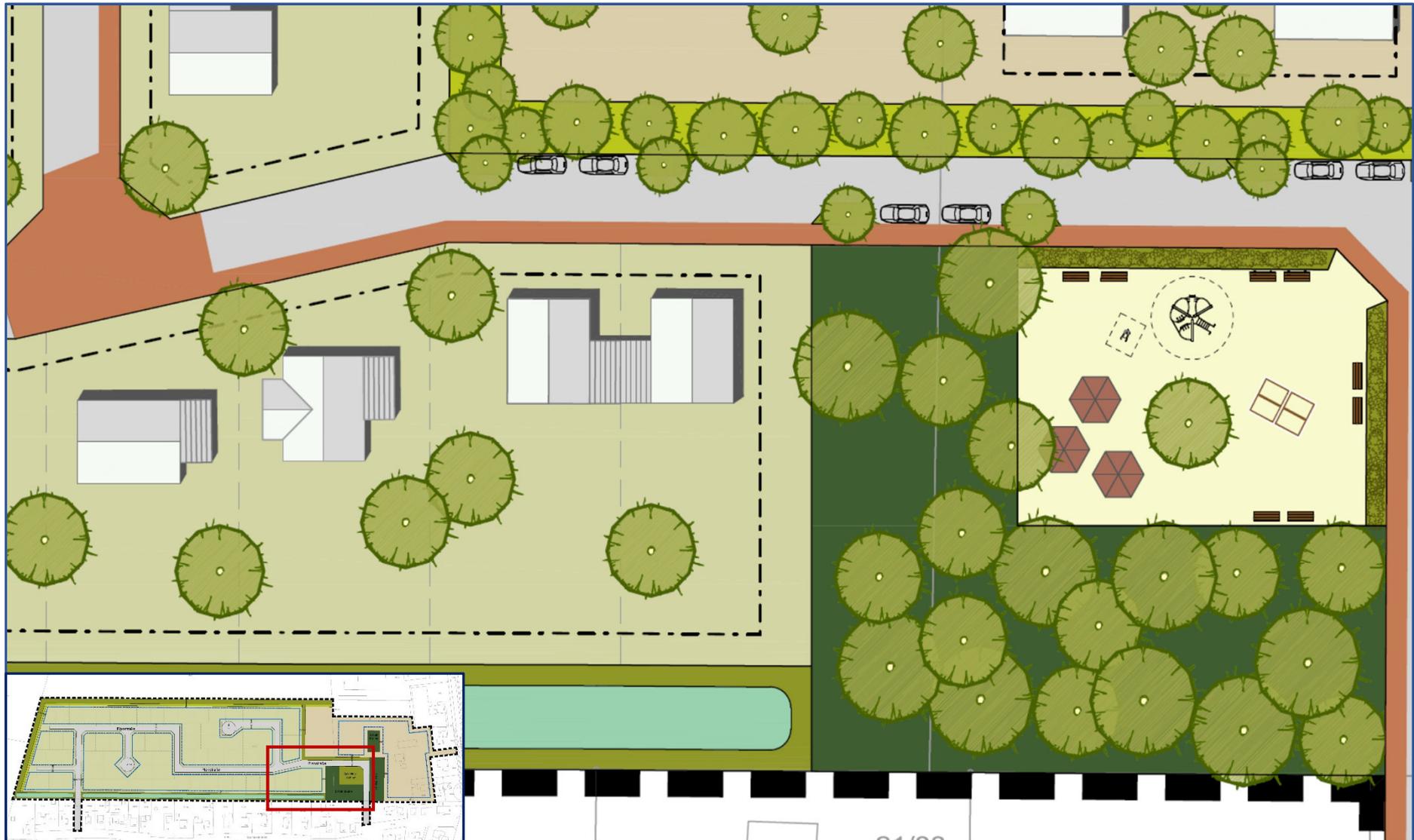


Erhalt und Ausbau des Grabens als Pufferzone zum Bestandsgebiet und für die Regenrückhaltung

Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept - Gestaltungsmöglichkeit





Wohnbauentwicklung in Jeddeloh II

