



22. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 198

—

**Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
Feststellungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss**

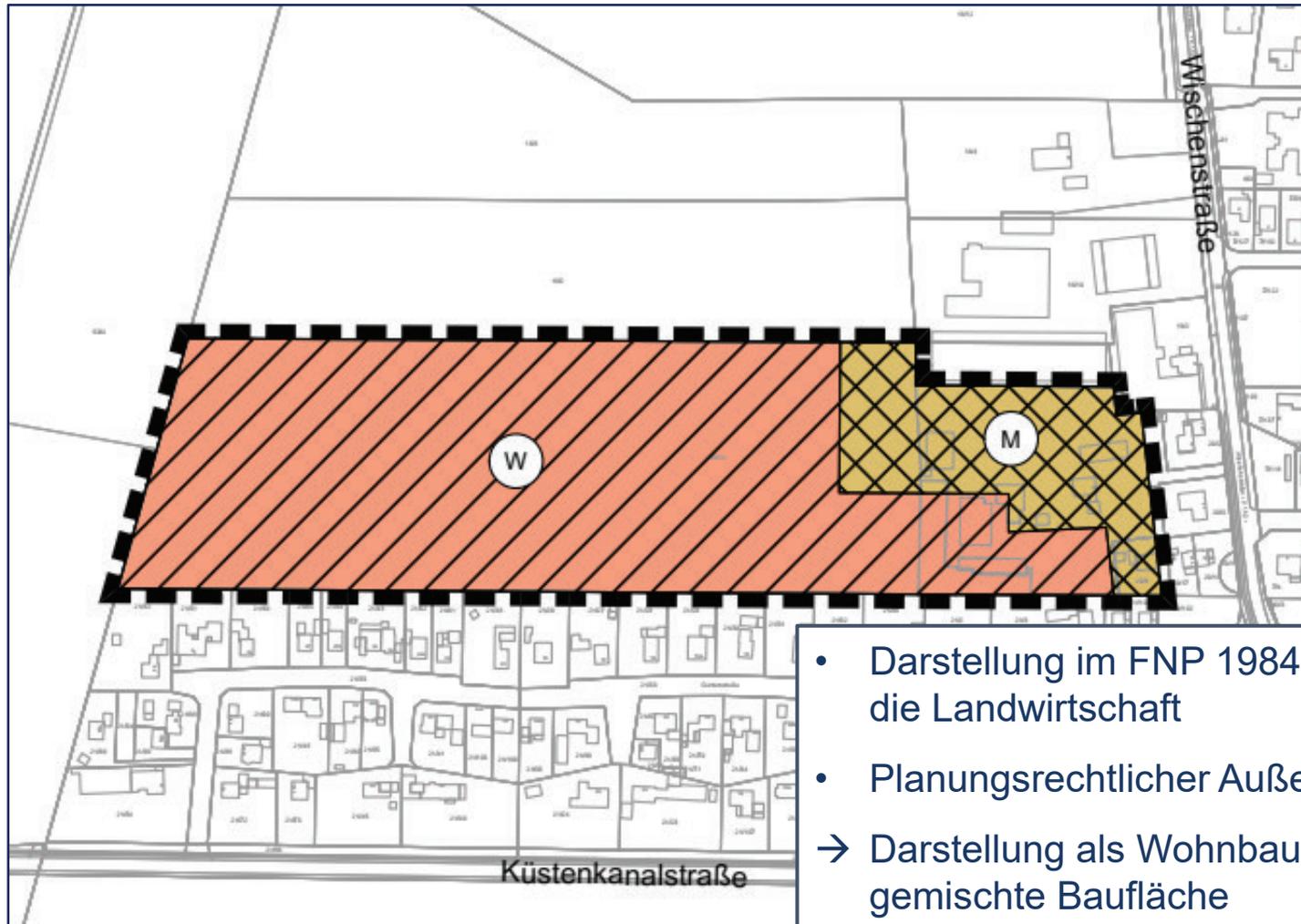
Bauausschuss
30. Mai 2022

Wohnbauentwicklung in Jeddelloh II

Lage des Plangebietes in Jeddelloh II

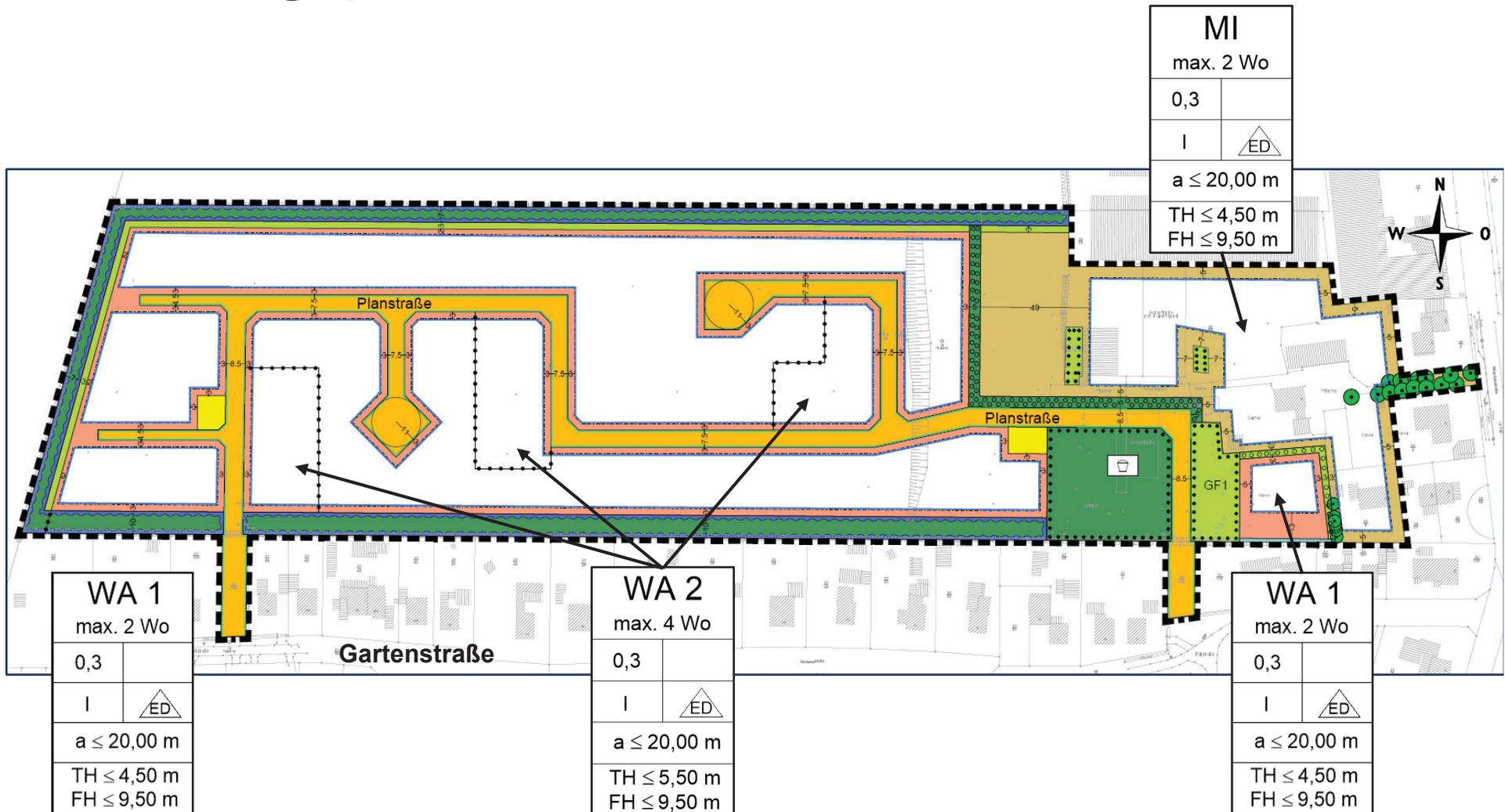


22. Flächennutzungsplanänderung - Entwurf



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

Bebauungsplan Nr. 198 - Entwurf



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) 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"> - Anregungen zur Konkretisierung und redaktionellen Anpassungen von textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht 	<ul style="list-style-type: none"> - Unterlagen werden entsprechend angepasst
<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche der kritisch zu beurteilen ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme wegen fehlender Nachverdichtungspotentiale zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes notwendig - Kein Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft, - Geringes Ertragspotenzial von Moorböden
<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, EWE WASSER GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone GmbH</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Hinweise sowie technische Hinweise zu infrastrukturellen Belangen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden berücksichtigt



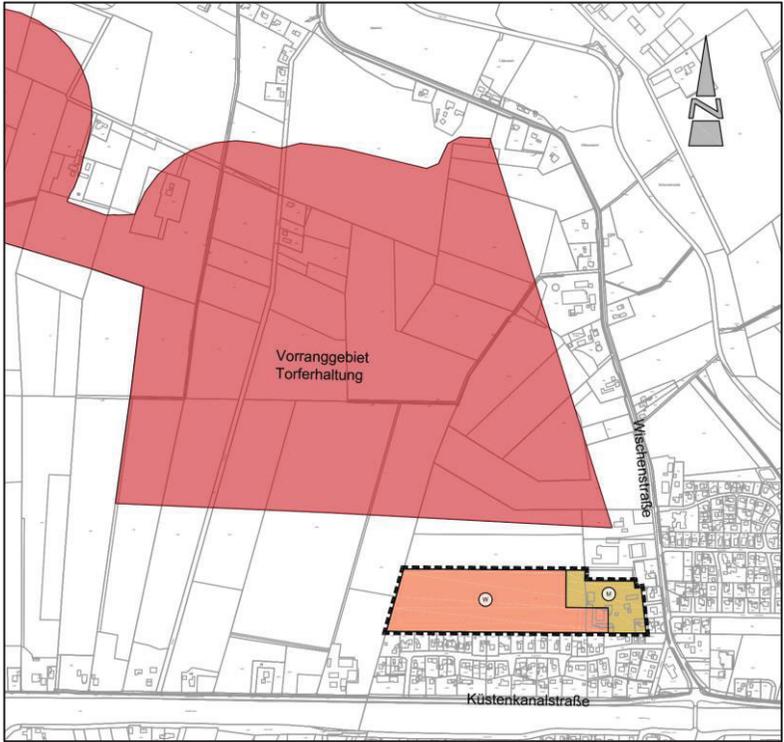
22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Fragen zu städtebaulicher Erfordernis und Standortwahl 	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2016: - Jeddelloh II Siedlungskern mit geringen Flächenreserven - Im Siedlungskonzept vorgesehene Flächen trotz Bemühen nicht verfügbar - Übrige „Baulücken“ bereits durch andere Nutzungen belegt (Sportplatz und Dorfplatz) - Plangebiet bot sich 2016 wegen aktiver Landwirtschaft nicht zur Entwicklung an - Seit 2001 keine bauliche Entwicklung in Jeddelloh II - Hohe Nachfrage/Warteliste für Bauplätze - Abschnittsweise Entwicklung über mehrere Jahre

22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Zielabweichungsverfahren wegen Überlagerung Vorranggebiet Torferhaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Überlagerung  <p>The map displays a large red-shaded area labeled 'Vorranggebiet Torferhaltung'. To its south, a smaller area is highlighted in orange with a dashed black border. The map also shows 'Mischenstraße' running vertically and 'Küstenkanalstraße' running horizontally at the bottom. A north arrow is located in the upper right corner of the map area.</p>



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Zielabweichungsverfahren wegen Überlagerung Vorranggebiet Torferhaltung (LROP) 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Überlagerung - Umfängliche Abstimmung mit Landkreis - hydrologische Gutachten mit Maßnahmen zur Vermeidung der Entwässerungswirkung des Torfes/Torfzehrung erstellt - randliche Einfassung des gesamten Baugebiets durch eine im Torfkörper hergestellte Mulde, die gleichzeitig durch das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser gespeist wird - Maßnahme wird umgesetzt - Planung mit Zielen der Raumordnung vereinbar



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Umwelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung bedeutet erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft - Nutzung von Moorböden klimaschädlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe wurden im Rahmen des Umweltberichtes objektiv ermittelt und bewertet - Minimierung-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Planung eingestellt - Betroffenheit von Moorböden in Jeddeloh II nicht auszuschließen - Auch Inanspruchnahme von Moorböden (Schutzgut Boden und Klima) wurde bewertet - Insgesamt müssen für die Herstellung eines festen Baugrundes 85.500 m³ Moorboden ausgetauscht werden (erheblich, aber weniger als in Stellungnahme berechnet) - Moorerhaltung bzw. -renaturierung im Kompensationsflächenpool Fintlandsmoor - Gemeinde hat Einfluss auf sinnvolle Verwertung des Torfes - Auf nachgelagerter Planungsebene ist für nicht vor Ort wiederverwendbarem Bodenaushub ein Nachweis über den ordnungsgemäßen Verbleib zu erbringen - Weitergehende Klimaschutz-Festsetzungen



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Umwelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avifauna: Sichtung von Kiebitz und Wiesenpieper nicht ausreichend bewertet - Fledermaus-Erfassung erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Brutnachweis oder Brutverdacht festgestellt, nur beim Star - Kiebitz und Wiesenpieper jeweils lediglich einmalig im Geltungsbereich angetroffen (Durchzügler, kein regelmäßiger Aufenthalt) - Eingestellte Kompensationsmaßnahme für Brutvögel stellt auch für den Kiebitz und den Wiesenpieper eine aufwertende Maßnahme dar - Potenzialansprache wurde durchgeführt - Plangebiet weist eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf - sechs Bäume mit geeigneten Hohlräumen festgestellt - Erhalt von wertgebenden Strukturen (Höhlenbäume / Gebäude) - Vermeidungsmaßnahme: Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der sensiblen Zeiten der gehölbewohnenden Fledermausarten - Weitere Erfassung in Abstimmung mit UNB nicht notwendig



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Umwelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Biotypenkartierung: Mesophiles Grünland als Biotop gem. § 30 BNatSchG geschützt? 	<ul style="list-style-type: none"> - Biotypenkartierung im Mai 2021 vor der Mahd/ Beweidung zur besten Kartierungszeit - kennartenarmes mesophiles Grünland ab einer Größe von ca. 2.500 m² und ab einer Breite von ca. 10 m gemäß § 30 BNatSchG geschützt - Mindestgröße hier nicht erreicht → kein geschütztes Biotop, in Eingriffsbilanzierung trotzdem mit Wertstufe 4 (hohe Bedeutung) eingestellt und ausgeglichen



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Oberflächenentwässerung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sorge um Überflutungen/Leistungsfähigkeit des Bestandsgrabens - Sorge um Absacken der Häuser auf Holzpfeilern 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsgraben wird hierbei in die neu herzustellende Entwässerungs- und Versickerungsanlage und die Leistungsfähigkeit damit erhöht - Unterhaltung durch Gemeinde - Zwischen dem Bestands- und dem Neubaugebiet wird ein 10 m breiter Streifen nicht angetastet, wodurch eine Entwässerungswirkung des Bestandsgebietes ausgeschlossen wird - Nachteilige Auswirkungen aus dem Neubaugebiet auf die Entwässerungssituation im Bestandsgebiet sind ausgeschlossen



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Verkehrssituation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsdaten wegen Coronabeschränkungen nicht repräsentativ - Bedenken zur Situation Knoten Küstenkanal/Gartenstraße 	<p><u>Antworten von Verkehrsgutachter Büro Zacharias und Ergänzungen von Gemeinde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebung erfolgte außerhalb starker Beschränkungen, im Vergleich mit anderen Erhebungen repräsentativ - Abbiegeschwierigkeiten sind bekannt - Nach Realisierung Verkehrsqualität Knotenpunkt: Stufe D (34,4 Sekunden Wartezeit für Linkseinbieger) - Stufe C: 30 Sekunden, Stufe E: 45 Sekunden - Stufe D ist ausreichend, E unzureichend - Gefahren ergeben sich aus Eigenschaften der B 401 (geradlinig, Geschwindigkeiten) - Kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht gelöst werden - Aufgabe von Verkehrskommission dies zu beobachten - Keine Bedenken von Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Verkehrssituation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdreifachung der Verkehrsmengen lässt Verdreifachung der Unfälle befürchten - Sorge um verkehrliche Gefahren und Mehrbelastung in Gartenstraße 	<p><u>Antworten von Verkehrsgutachter Büro Zacharias und Ergänzungen von Gemeinde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Unfallrisiko steigt nicht linear mit der Verkehrsmenge - Gemeindeseitig nicht Nutzung der Gartenstraße als Abkürzung und zu hohe Geschwindigkeiten nicht bekannt - Situation wird von Gemeinde laufend weiter beobachtet - Fachgutachterlich und –behördlich werden keine Bedenken vorgebracht - Prognostizierte Mehrbelastung nach Richtlinien verträglich - Verwaltung prüft Anlage eines separaten Gehweges in der Gartenstraße zwischen der zukünftigen östlich Zuwegung zum Neubaugebiet und der Wischenstraße



22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Verkehrssituation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zukünftige Parksituation 	<p><u>Antworten von Verkehrsgutachter Büro Zacharias und Ergänzungen von Gemeinde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausreichende Stellplätze sind auf Grundstück nachzuweisen - Besucherparkplätze in Tempo-30-Zone am Fahrbahnrand möglich - Ordnung der Parksituation bei Fußballspielen ist unabhängig von Bebauungsplan - Gemeindeseitig nicht Nutzung der Gartenstraße als Abkürzung und zu hohe Geschwindigkeiten nicht bekannt - Situation wird von Gemeinde laufend weiter beobachtet - Fachgutachterlich und –behördlich werden keine Bedenken vorgebracht - Prognostizierte Mehrbelastung nach Richtlinien verträglich - Verwaltung prüft Anlage eine separaten Gehweges in der Gartenstraße zwischen der zukünftigen östlich Zuwegung zum Neubaugebiet und der Wischenstraße



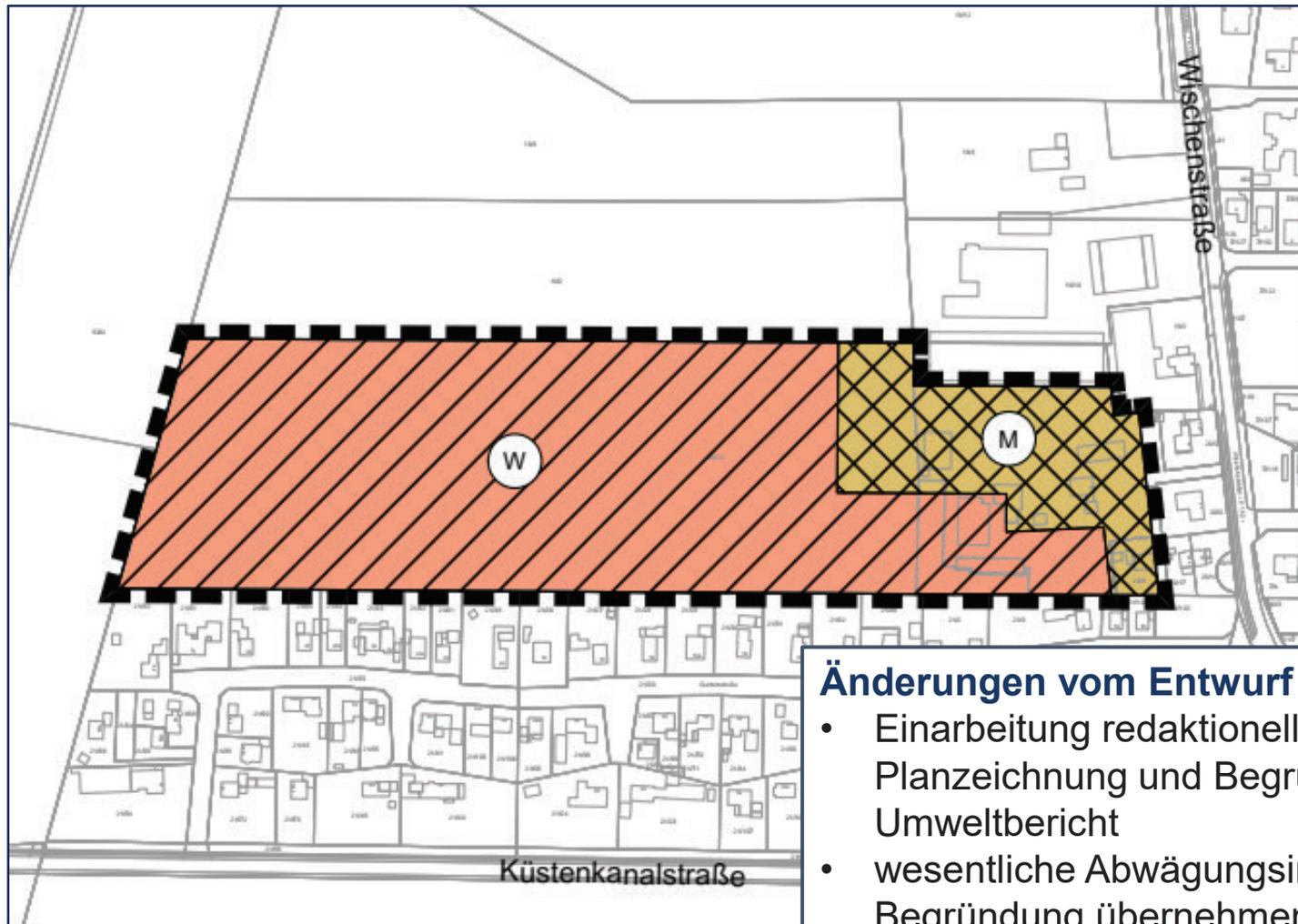
22. FNP-Änderung/BPlan Nr. 198

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Anregung zusätzliche Regelungen aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig - Verpflichtung zur Anlage von Zisternen - Reduzierung erforderlicher Stellplätze - Insektenfreundliche Beleuchtung - Beschädigung der Gartenstraße durch Baufahrzeuge 	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vorbeugung einer Überregulierung im Bebauungsplan wird von zusätzlichen Festsetzungen abgesehen - Bereits einige Klimaschutz-Festsetzungen enthalten - Gemeinde vermarktet Grundstücke und informiert Käufer über Versiegelungen, Brauchwassernutzungen und insektenfreundliche Beleuchtung - Zufahrt für Erschließungsarbeiten erfolgt außerhalb des Bestandsgebietes westlich über landwirtschaftliche Flächen verlaufen und somit ohne Inanspruchnahme der Gartenstraße erfolgen - Klinkerstraße bleibt erhalten



22. Flächennutzungsplanänderung - Endfassung



Änderungen vom Entwurf zur Endfassung

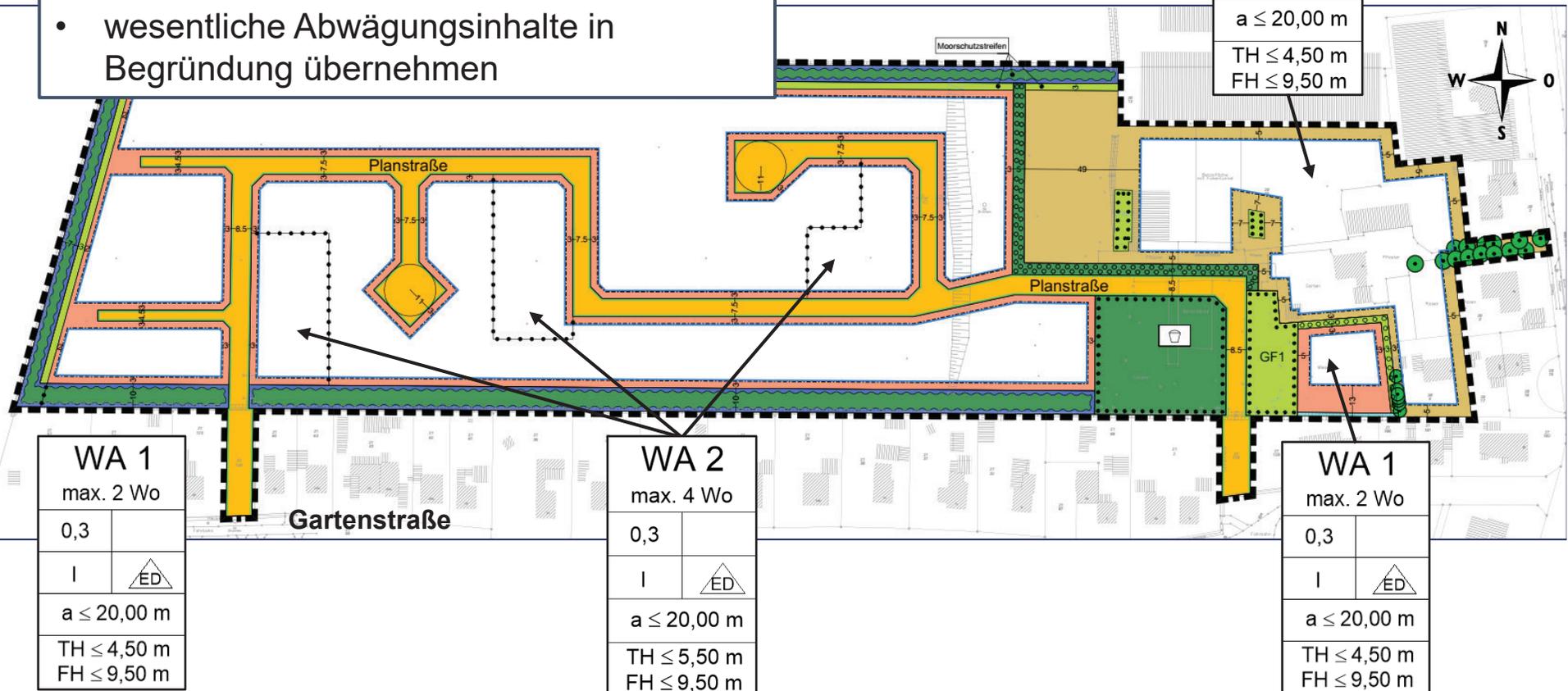
- Einarbeitung redaktioneller Hinweise in Planzeichnung und Begründung und Umweltbericht
- wesentliche Abwägungsinhalte in Begründung übernehmen

Bebauungsplan Nr. 198 - Endfassung

Änderungen vom Entwurf zur Endfassung

- Einarbeitung redaktioneller Hinweise in Planzeichnung und Begründung und Umweltbericht
- wesentliche Abwägungsinhalte in Begründung übernehmen

MI	
max. 2 Wo	
0,3	
I	
a ≤ 20,00 m	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	



WA 1	
max. 2 Wo	
0,3	
I	
a ≤ 20,00 m	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

WA 2	
max. 4 Wo	
0,3	
I	
a ≤ 20,00 m	
TH ≤ 5,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

WA 1	
max. 2 Wo	
0,3	
I	
a ≤ 20,00 m	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!