Anlage Nr. 3

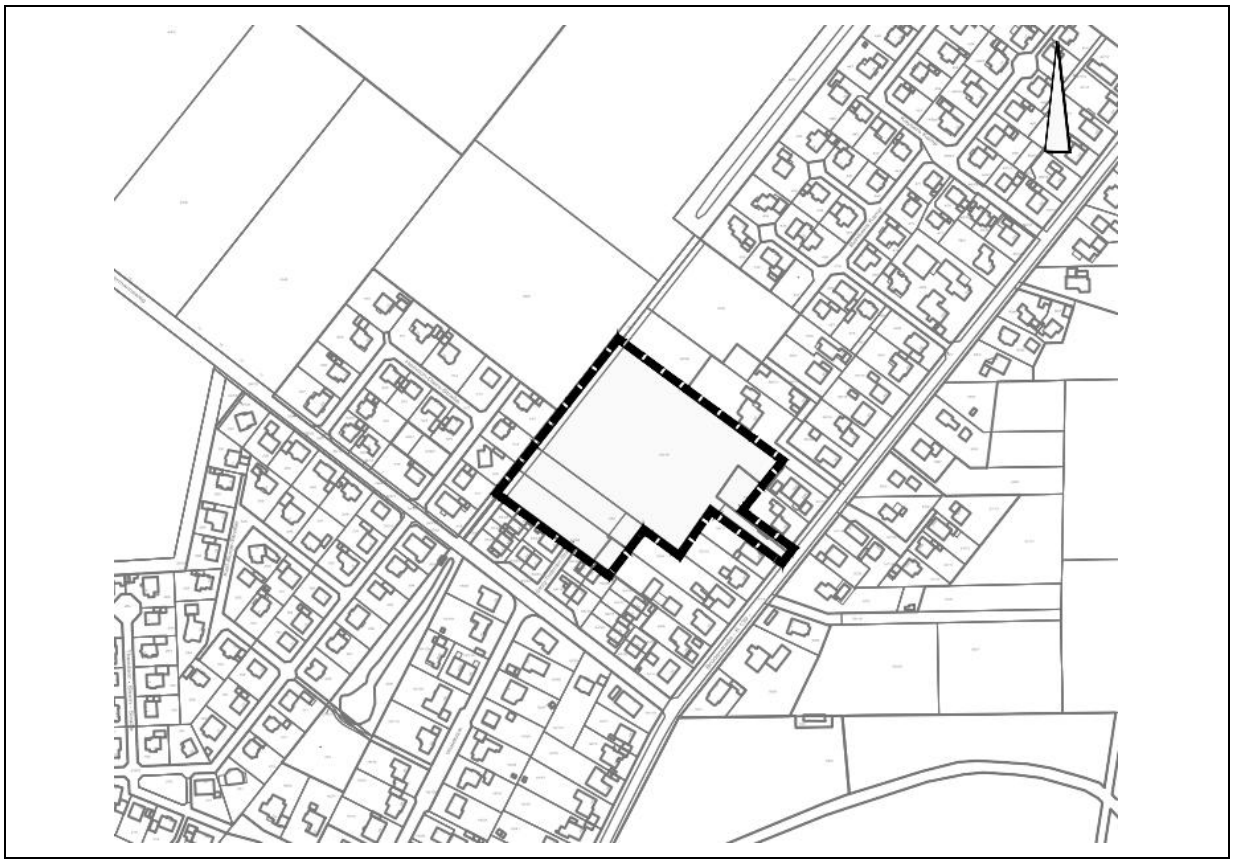
Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 190

„Friedrichsfehn, westlich der Brüderstraße“

im Verfahren nach § 13 b BauGB



Übersichtsplan

Juni 2022 Vorentwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 2
1.1. Planungsanlass 2
1.2 Rechtsgrundlagen 2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2
1.4 Beschreibung des Plangebietes 2
1.5 Planungsrahmenbedingungen 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7
3.2 Relevante Abwägungsbelange 7
3.2.1 Belange der Raumordnung 7
3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel 7
3.2.3 Belange der Erschließung 8
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft 8
3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung 8
3.2.6 Belange des Klimaschutzes 8
3.2.7 Kampfmittelbelastung 9
3.2.8 Belange der Bundeswehr 10
3.2.9 Belange der Landwirtschaft 10
3.2.10 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 10

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise 10
4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke 11
4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 11
4.5 Baugrenzen 12
4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 12
4.7 Festsetzungen zum Klimaschutz 12
4.8 Grünflächen/ Grünordnerische Festsetzungen 13

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 14
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 14
5.2 Ver- und Entsorgung 14
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 15

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Edewecht hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Friedrichsfehn, westlich der Brüderstraße“ die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung zu schaffen, um die Nachfrage nach Baugrundstücken in Friedrichsfehn zu decken. Insbesondere soll auf einem Teil der Fläche ein Konzept für eine klimafreundliche Siedlung umgesetzt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 190 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich umfasst eine Fläche in Friedrichsfehn, westlich der Brüderstraße zwischen Bohlkens Kamp und Blendermannsweg.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortrandslage von Friedrichsfehn. Es umfasst eine Fläche nordwestlich der „Brüderstraße, zwischen „Blendermannswegs“ und „Bohlkenskamp“. Erschlossen wird das Plangebiet über die „Brüderstraße“ (K 139), welche Friedrichsfehn und Petersfehn (Gemeinde Bad Zwischenahn) verbindet. Das Plangebiet wird vorrangig landwirtschaftlich als Grünland auf einem Hochmoorstandort genutzt und ist teilweise durch Bäume und Sträucher randlich eingefasst. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Graben.

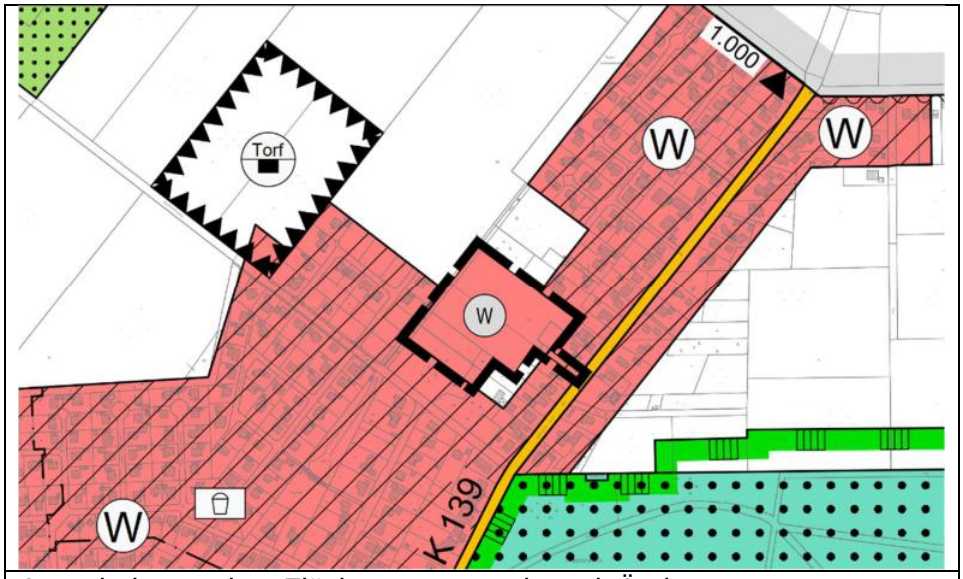
Nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zusammenhängende Wohngebiete mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Fläche für den Torfabbau. In nordwestlicher Richtung, in ca. 200 m Entfernung, befindet sich eine kleine Waldfläche. Im Südosten grenzt das Waldgebiet „Wildenloh“ an die Brüderstraße.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

❑ Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftige Flächennutzungsplan sind die Flächen im Plangebiet den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Das Plangebiet ist bis auf eine landwirtschaftliche Flächen im Nordwesten von Wohnbauflächen umgeben.

Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung. Für den Geltungsbereich des Plangebiets wird eine Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Änderung

❑ Konzept zur Innenentwicklung

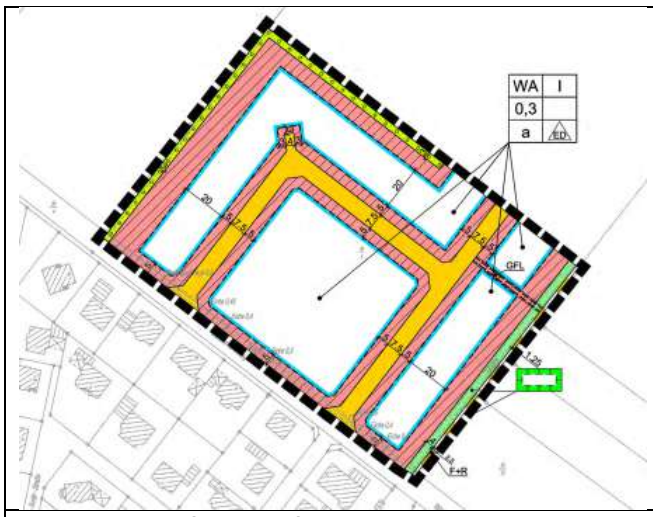
Als Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung hat der Rat der Gemeinde Edewecht im Juni 2021 ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur verträglichen Innenentwicklung in Friedrichsfehn beschlossen. Die Regelung der Dichte soll durch Realisierung von zusätzlichen Einfamilienhäusern sowie anderen Wohntypen, von Potenzialflächen ab 1.000 qm, durch Mindestgrundstücksgröße von 500 qm, einen Abstand zur Grenze des hinteren Nachbarn von 10 m und durch Steuerung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von Dichtezonen erfolgen (pro volle 300 qm Grundstücksfläche = 1 Wohneinheit, zwischen 500 qm und 600 qm Grundstücksfläche = 2 Wohneinheiten).

❑ Bebauungspläne

Für die Flächen im Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

Westlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 154 „Friedrichsfehn – Nordöstlich Blendermannsweg“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und eine abweichende Bauweise sowie maximal eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser fest. Die geschaffenen Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen schließen an zwei Stellen an den Blendermannsweg an. Am östlichen Rand, unmittelbar an der Grenze des Plangebietes, sind eine Grünfläche mit Maßnahmen und eine öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg festgesetzt.

Südlich des Plangebietes und angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 154 befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 168, der ebenso ein Allgemeines Wohngebiet und eine abweichende Bauweise sowie maximal eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser festsetzt. Am westlichen Rand ist eine Grünfläche mit Maßnahmen und eine öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser sichert zusammen mit den randlichen Festsetzungen des B-Planes 154 einen Fuß und Radweg mit angrenzender Entwässerungsmulde.

	
Auszug aus dem B-Plan 154	Auszug aus dem B-Plan 168

Nördlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 145, ebenfalls mit allgemeinen Wohngebieten sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Auf der Ostseite der Brüderstraße ist durch den Bebauungsplan Nr. 163 ebenfalls eine Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

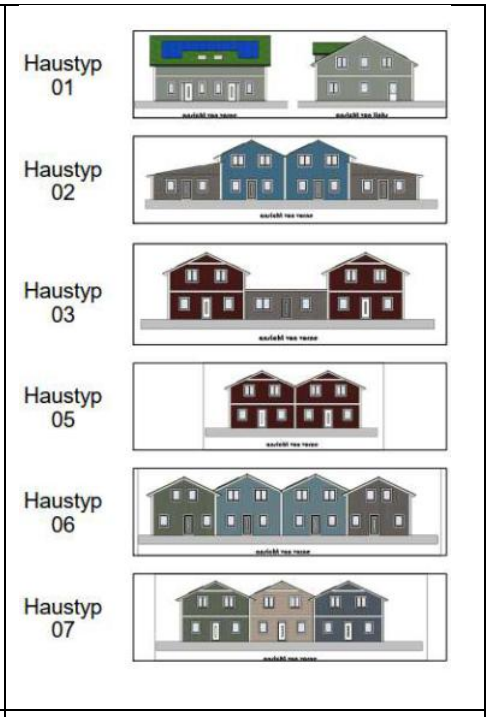
Die Gemeinde Edewecht verfolgt mit der vorliegenden Planung eine Erweiterung der Siedlungsflächen im Bereich „Blendermannsweg/Brüderstraße“, um den Bedarf nach Baugrundstücken zu decken. Hierzu sollen zwischen den bestehenden Wohngebieten im „Blendermannsweg und im „Bohlkens Kamp“ neue Baugrundstücke, insbesondere unter dem Aspekt der klimafreundlichen Siedlungsentwicklung und des flächensparenden Bauens, geschaffen werden. Aus diesem Grund wird eine 1,7 ha große Fläche im Nordwesten Friedrichfehns beplant.

Die Möglichkeiten der Siedlungsflächenerweiterung sind in Friedrichsfehn durch die Lage am Staatsforst Wildenloh und durch großflächige Hochmoorgebiete, die zum Torfabbau genutzt werden bzw. zukünftig als Flächen für den Torferhalt gesicherte Flächen, beschränkt. Nichtsdestotrotz liegt in Friedrichsfehn der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums und der Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Edewecht. In den letzten Jahren konnte ein konstanter Zuwachs der Bevölkerung festgestellt werden. Friedrichsfehn ist durch seine räumliche Nähe zum Oberzentrum Oldenburg und die gute Infrastrukturausstattung und Versorgungsstruktur ein attraktiver Wohnstandort.

Um weiterhin der raumordnerischen Vorgabe einer bedarfsgerechten Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nachzukommen, ist es erforderlich, weitere Flächen der Wohnbauentwicklung zuzuführen. Die Fläche im Plangebiet ist bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und daher für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die Fläche kann verkehrlich an die Brüderstraße angebunden werden, sodass die Erschließung gesichert ist. Vorgesehen ist eine Entwicklung von Quartieren mit unterschiedlichen Merkmalen im Hinblick auf die Bauweise und die Ausnutzung.

Auf dem südwestlichen Teil der dortigen Flächen will die Fa. projekthoch4 GmbH & Co. KG ein Konzept für eine klimafreundliche Siedlung umsetzen. Auf der verbleibenden Fläche im Nordosten soll ein kleineres allgemeines Wohngebiet durch die Gemeinde erschlossen werden. Das Konzept der klimafreundlichen Siedlung ist auf ein flächensparendes Bauen mit Hausgruppen ausgerichtet. Um eine innere Hoffläche mit einem Gemeinschaftshaus gruppieren sich 9 Hausgruppen mit unterschiedlichen Haustypen und zwei bis 4 aneinandergereihten Gebäuden. Insgesamt sind 26 Wohneinheiten vorgesehen. Die notwendigen Einstellplätze und Nebenanlagen sind zentral als Gemeinschaftsanlage angeordnet und werden über die Planstraße verkehrlich angebunden. Die innere Erschließung dieses Quartiers erfolgt über eine private Zuwegung.

Lageplan



Haustypen

Auf dem gemeindlichen Flächen sollen 12 Grundstücke entstehen, davon 10 für Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen und 2 Grundstücke für verdichtetes Bauen mit bis zu 6 Wohnungen je Gebäude. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße, die mit einer Wendeanlage ausgestattet ist und eine fußläufige Anbindung nach Westen sichert. Am westlichen Plangebietsrand wird zudem der Fuß- und Radweg mit angrenzender Entwässerungsmulde fortgeführt. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Gesamtkonzept.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt im Grundsatz auch die Leitlinien des Konzept zur verträglichen Innenentwicklung. Am südlichen Rand überschreitet die geplante Bebauung jedoch den in den Leitlinien festgelegten Abstand zur Grenze des hinteren Nachbarn von 10 m. Aufgrund des klimafreundlichen Konzeptes mit abgestimmten Bebauungskonzept geht die Gemeinde dennoch von einer verträglichen Innenentwicklung aus.

Herauszustellen ist hierbei, dass die inzwischen für das intensiv diskutierte Baugebiet „nördlich der Gartenstraße“ in Jeddeloh II herausgearbeiteten klima- und energiepolitischen Standards (Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur Wärmeerzeugung, Verbot fossiler Brennstoffe, Grünbedachung, Dachflächen- Photovoltaik, überwiegende Versickerung des Oberflächenwasser vor Ort) auch in diesem Baugebiet zum Tragen kommen werden. Mit der Umsetzung des Baugebiets werden umfangreiche Eingriffe mit Klimarelevanz verbunden sein. Durch die Inanspruchnahme einer zentralen und vorbelasteten Fläche sowie der detailliert in klimaschützender Hinsicht formulierten Festsetzungen und Rahmenbedingungen werden diese Auswirkungen auf ein Minimum reduziert.

Da die künftige Grundfläche des Plangebietes weniger als 10.000 m² im Sinne des § 13a BauGB umfasst, können gemäß § 13b BauGB die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Edewecht wird die Anlieger und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informieren. Nach Auswertung der Beteiligung erfolgt die Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist das Plangebiet als Biotopverbund innerhalb randlicher Vorranggebiete der Rohstoffsicherung der Rohstoffart Torf festgelegt.

Die Ortschaft Friedrichsfehn ist nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland als Grundzentrum eingestuft. Der Standort hat die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Die Planung entspricht damit der raumordnerischen Zielsetzung.

3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der 1,7 ha große Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es ist festzustellen, dass in Anbetracht der heutigen Dimensionierungen ökonomisch nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen der Entzug von 1,7 ha einen zu vernachlässigen Eingriff in die Landwirtschaft darstellt. Ferner ist die Fläche trotz ihrer rechtlichen Lage im Außenbereich durch die direkte Anbindung an die Kreisstraße K 139 „Brüderstraße“ sowie die Lage inmitten des bestehenden Siedlungsbereichs zentral gelegen und eignet sich somit optimal für eine Siedlungsarrondierung. Da keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange zu erwarten ist, ist ein Rückgriff auf das Plangebiet angemessen.

3.2.3 Belange der Erschließung

Die Planstraße im Plangebiet schließt direkt an die „Brüderstraße“ (K 139) an. Somit ist der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Die Erschließung ist damit gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Planstraße und private Erschließungen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Friedrichsfehn Brüderstraße) befindet sich im Zentrum der Ortschaft Friedrichsfehn in ca. 600 m Entfernung. Von hier ist eine regelmäßige Anbindung nach Barßel und nach Oldenburg mit der Linie 380 gewährleistet.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Wird nachgereicht

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwicklung des Gebietes geht mit der Versiegelung von bisher unbebauten Flächen einher. Dadurch ist mit einem erhöhten Aufkommen an anfallendem Niederschlagswasser zu rechnen. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Laufe des Verfahrens gutachterlich überprüft und in die Abwägung eingestellt.

3.2.6 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird in dem Bebauungsplan Nr. 190 dadurch Rechnung getragen, dass hier eine klimafreundliche Siedlung umgesetzt werden soll. Insbesondere soll der Ausstoß von CO_2 im Vergleich zu herkömmlichen Wohngebieten deutlich reduziert werden. Dies soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht werden: In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung ausgeschlossen, da insbesondere die Verbrennung von Kohle und Erdöl entscheidend zur Produktion von Treibhausgasen beiträgt. Zudem kann durch den Ausschluss die Luftreinhaltung verbessert werden. Die benötigte Energie soll weitestgehend über erneuerbare Energien, vorrangig Photovoltaik gesichert werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 50% der Dachflächen zur Energieversorgung für Photovoltaik oder Solarthermie zu verwenden sind. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Energiekonzept vorgelegt wird, bei dem eine gleich große Menge regenerativer Energie verwendet wird. Um die Folgen des Klimawandels – insbesondere Überhitzung und Überschwemmung abzumildern sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln mit einer Dachneigung von weniger als 5° flächendeckend zu begrünen. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist es ebenfalls wichtig, für ausreichend Frischluftschneisen zu sogen. Daher wird eine Eingrünung des westlichen Randes des Plangebiets festgesetzt. Zusätzlich sind auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.
Für den südlichen Abschnitt besteht bereits ein Bebauungskonzept, das die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Gebäude werden so zueinander angeordnet, dass die gegenseitige Verschattung möglichst gering ausfällt und solare Gewinne nutzbar sind. Die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden bietet eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und ist somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz. Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend Reihen- und vereinzelt Doppelhäuser vor, da diese im Gegensatz zu Einfamilienhäusern energetisch günstigere Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) aufweisen und ein großes Reduktionspotential beinhalten. Von kompakteren Bauformen wird an dieser Stelle abgesehen, da sie diese nicht in das Ortsbild von Friedrichsfehn einfügen würden. Zudem wird weitestgehend auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle verzichtet. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Mit der örtlichen Bauvorschrift eines Dachneigungswinkels von mindestens 35° wird die Planung den Voraussetzungen für die Anforderungen einer aktiven Sonnenenergienutzung durch Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikelementen auf dem Dach auch für das WA 1 und WA 2 gerecht.

3.2.7 Kampfmittelbelastung

Nach dem NIBIS-Kartenserver (letzter Abruf am 04.04.2022) sind keine Altlasten am Standort oder in unmittelbarer Nähe bekannt. Als Vorsichtsmaßnahme wird zur Kampfmittelsondierung eine Luftbildauswertung angefordert.

3.2.8 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Wenn die baulichen Anlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile die Höhe von 30 m jedoch nicht überschreiten, bestehen seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Bedenken gegenüber der Planung.

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

In der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit relevanter Tierhaltung. Emittierende Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die Flächeninanspruchnahme wird zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf genommen.

3.2.10 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet selbst befindet sich inmitten einer bestehenden Wohnbebauung und ist daher nicht direkt durch Verkehrs- oder Gewerbelärm betroffen. Eine Vorbelastung besteht jedoch aufgrund der Nähe zur Brüderstraße als Verbindungsstraße zwischen Petersfehn und Friedrichsfehn. Besondere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind derzeit nicht erkennbar.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, Wohngrundstücke zu schaffen, wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes soll in erster Linie den Bedarf nach Baugrundstücken für Familien decken. Daher sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Nr. 1 bis 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die genannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichem Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden – insbesondere Tankstellen – der überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Um ein Einfügen der Bebauung in die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu erreichen, wird für das **WA 1** eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und zum Einfügen in das vorhandene Ortsbild sollen dort auch nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m begrenzt. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Wie in den ortsüblichen Baugebieten gilt eine abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 15,0 m. Die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt sich auf zwei Einheiten je Wohngebäude. Durch diese Festsetzungen soll der Ein- und Zweifamilienhauscharakter bewahrt und eine zu große Verdichtung, z. B. durch Mehrfamilienhäuser, vermieden werden.

In der Mitte des Plangebiets (**WA 2**) sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um auch den Bedarf nach Wohnungen gerecht zu werden. Um die Grundstücke optimal nutzen zu können, wird hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zudem sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die Firsthöhe wird auf 10,0 m begrenzt. Durch die Höhenbegrenzung soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in die Nachbarschaft einfügen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Es gilt ebenfalls die abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 15,0 m. zulässig. Die Längenbegrenzung ist erforderlich, um eine verträgliche Verdichtung zu erzielen.

Für den südlichen Bereich des Plangebiets, dem **WA 3 und WA 4**, liegt ein detailliertes Bebauungskonzept vor (vgl. Kapitel 2). Im WA 3 sollen Hausgruppen als Reihen- und Doppelhäuser entstehen, die insbesondere den Bedarfen von Familien gerecht werden. Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da die Bebauungsdichte bereits aus dem städtebaulichen Konzept ersichtlich wird. Auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls verzichtet. Um das Einfügen der Bebauung in die Nachbarschaft jedoch sicherzustellen, wird die Traufhöhe auf 5,60 m und die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt.

Im **WA 4** soll ein Gemeinschaftshaus entstehen. Auf das Maß der baulichen Nutzung wird hier aus den gleichen Gründen wie für das WA3 verzichtet. Die Traufhöhe wird auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Damit ist hier eine geringfügig höhere Höhe zulässig, was aber als verträglich zu bewerten ist, da diese Unterschiede kaum wahrnehmbar sind.

4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 m². Grundstücke mit Doppelhaushälften müssen eine Mindestgröße von 350 m² aufweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen einfügt.

Für das WA 3 ist aufgrund des zusammenhängenden Bebauungskonzeptes die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen nicht erforderlich. Im Sinne des Klimaschutzes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entstehen hier jedoch deutlich kleinere Grundstücksgrößen mit verdichteten Bauformen.

4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA 1 auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt. Dadurch soll der vorherrschende Charakter der angrenzenden Gebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern aufgenommen. Um den Eigentümern jedoch flexible Nutzungen zu ermöglichen, bzw. eine zusätzliche Wohnung zu ermöglichen, sind insgesamt zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

Im WA 2 sollen Mehrfamilienhäuser entstehen können, um auch den unterschiedlichen Wohnbedarfen in der Gemeinde Edewecht gerecht zu werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird daher auf sechs begrenzt.

Im WA sind Hausgruppen mit Reihenhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Je Gebäude ist daher nur eine Wohneinheit zulässig. Die Beschränkung auf eine Wohnung trägt auch der Beschränkung des Verkehrs Rechnung und vermeidet eine zu hohe Anzahl an Stellplätzen. Die erforderlichen Einstellplätze werden als gemeinschaftliche Fläche für Stellplätze festgesetzt und damit auf einen Standort konzentriert.

4.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden wie in den angrenzenden Baugebieten mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Im WA 3 werden objektbezogen einzelne Baufelder festgesetzt, die einen Abstand von mindestens 5,0 m zueinander aufweisen. Die überbaubaren Flächen sichern einen ausreichenden Planungsspielraum für die Lage der Gebäude.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind dem WA 3 zugeordnet. Das WA 3 soll im Grundsatz autofrei sein, sodass an anderer Stelle Park- und Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Im WA 1 und WA 2 erfolgt der Nachweis auf den jeweiligen Grundstücken.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in allen Allgemeine Wohngebieten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um insbesondere Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärmekopplungsanlagen flexibel anordnen zu können.

4.7 Festsetzungen zum Klimaschutz

Zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen wird die Verbrennung von fossilen Brennstoffen im Plangebiet für die Wärme- und Wasserversorgung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind Energieträger, die sich in Millionen Jahren aus Abbauprodukten von toten Tieren und Pflanzen entwickelt haben, wie z.B. Braunkohle, Steinkohle, Torf, Erdgas oder Erdöl. Diese weisen eine hohe chemische Zusammensetzung mit Kohlenstoff auf, der bei der Verbrennung wieder freigesetzt und in die Erdatmosphäre gelangt.

Ziel dieser Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB den Ausstoß von Treibhausgasen, der durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen bedingt ist, auszuschließen bzw. so weit wie möglich zu reduzieren.

Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Energien, da diese sich stetig erneuern und bei deren Verbrennung nur so viel Kohlendioxid freigesetzt, wie die Pflanze in ihrer gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Die Verbrennung von Holz oder Biomasse kann somit als klimaneutral eingestuft werden und wird von dieser Festsetzung daher nicht erfasst. Der Ausschluss der Verbrennung von fossilen Brennstoffen ist aus Sicht der Gemeinde für das bestehende Plangebiet zumutbar. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine geothermische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Wärme- und Warmwasserversorgung aus Erdwärme möglich ist.

Zudem wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen müssen. 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. Die Solarfestsetzung dient einer nachhaltigen, insbesondere klimafreundlichen bzw. klimaneutralen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5, S.1 BauGB und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben zur Nutzung Erneuerbarer Energien, wie es §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einfordert. Solarenergie ist aber nicht nur gut für die Umwelt, sondern bietet den Bewohnern auch eine unabhängige Energieversorgung.

Der Bebauungsplan bietet den späteren Eigentümern somit ausreichend Möglichkeiten, ihre Objekte klimaneutral energetisch zu versorgen, die sich über die Jahre auch amortisiert.

Beim Klimaschutz geht es aber nicht nur um die Reduzierung des CO2-Ausstoßes, sondern auch um die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Daher sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln und Gauben mit einer Dachneigung < 5° flächendeckend zu begrünen Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm oder einer bindemittelfreien Wachstumsmatte (z.B. Steinwolle) zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Stauden, Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln, wenn sie dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

Durch die Versiegelung von Flächen werden die ökologischen Leistungen des überbauten Bodens reduziert. Mit der Begrünung von flach geneigten Dächern soll die die ökologische Leistungsfähigkeit wieder verbessert werden, zum einen produzieren die Pflanzen Sauerstoff, zum anderen bieten sie Lebensraum für Insekten und kleine Tiere. Außerdem bieten Dachbegrünungen positive thermische Effekte; sie schützen die Gebäude im Sommer vor zu starker Aufheizung und im Winter vor zu starker Abkühlung. Außerdem können sie einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers speichern, wodurch die gemeindliche Regenwasserentwässerung entlastet und das Hochwasserrisiko gesenkt sowie lokale Überflutungen verhindert werden können.

4.8 Grünflächen/ Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu erzielen, wird festgesetzt, dass pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Es werden geeignete Arten vorgegeben, damit überwiegend heimische Arten im Plangebiet angepflanzt werden.

Entlang des nordwestlichen Rand des Plangebiets wird eine 3,0 m breite private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt. Dort ist eine Mulde herzustellen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. In diesem Bereich soll zum einen das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden und zum anderen ein geeigneter Siedlungsrand ausgebildet werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	**17.392 m²**
Allgemeines Wohngebiet	14.941 m²
WA 1	*5.118 m²*
WA 2	*1.154 m²*
WA3	8.669 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.816 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	167 m²
Öffentliche Grünfläche	468 m²
Flächen für Nebenanlagen	932 m²
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	1.289 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE).

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder andere private Anbieter.

Zur Gewährleistung der Abwasserbeseitigung werden die neuen Grundstücke an die Schmutzwasserkanalisation der EWE angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch den Landkreis Ammerland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Ammerland. Eine Wertstoffsammelstelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes an der Straße “Zur Sportwiese“.

Kindergärten und Schulen stehen mit ausreichenden Kapazitäten in Friedrichsfehn, Edewecht und Bad Zwischenahn zur Verfügung.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 190
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 190 als Anlage beigefügt.

Edewecht, den

_____

Bürgermeisterin