

GEMEINDE EDEWECHT

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 201

„Ahlersgelände“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

23.06.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt, im Hauptort Edewecht zwischen Beethovenstraße und Holljestraße eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Innenentwicklung zu nutzen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 201 „Ahlersgelände“ auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 1,8 ha nordwestlich der ehemaligen Hofstelle Ahlers. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche ist bisher unbebaut, umliegend befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht aus dem Jahr 2013. Hierin wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der direkt an die Holljestraße grenzende Bereich ist als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen von Wohnbebauung und Gemeinbedarfsnutzung entsprechen diesen Darstellungen bzw. können aus diesen entwickelt werden.

Der gesamte Bereich ist derzeit bereits vom Bebauungsplan Nr. 21 A beziehungsweise dessen 2. und 5. Änderung erfasst. Hier wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die geplante Erschließung und überbaubare Flächen sowie die Zulässigkeit eines Vollgeschosses weichen jedoch von den heutigen Entwicklungsvorstellungen ab. Ziel der vorliegenden Planung ist es in Angrenzung an die ehemalige Hofstelle Ahlers neue Baumöglichkeiten für Mehrparteienhäuser sowie Einzel- und Doppelhausbebauung auf einer bisher unbebauten Fläche zu schaffen. Zudem sollen die baulichen Voraussetzungen für gemeinbedarfsorientierte Einrichtungen und Vorhaben geschaffen werden. Insbesondere handelt es sich hierbei um die Errichtung eines Gebäudes, das für die Aufnahme einer 4- bis 5-gruppigen Kindertagesstätte geeignet wäre. Weiterhin ist die Errichtung eines Tagespflegeangebotes mit angeschlossenen kleinen Seniorenwohnungen geplant. Zudem soll auch Raum für eine weitere Einrichtung in gemeinnütziger Trägerschaft, wie z.B. eine Jugendhilfe, geschaffen werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die eine verträgliche und an die Umgebungsbebauung angepasste Bebauung sicherstellen sollen. Es wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, das in drei Bereiche unterteilt ist. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sollen Mehrparteienhäuser entstehen und im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind unter anderem auch sozialen Zwecken dienende Anlagen zulässig. Nach derzeitigem Stand sollen diese im allgemeinen Wohngebiet 3 errichtet werden. Hier sind Einrichtungen und Wohnungen für Senioren geplant. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinanderggebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 sind zur Sicherstellung einer ortsverträglichen Dichte maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinanderggebaut werden, sind je Gebäude drei Wohneinheiten zulässig. Sofern innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO errichtet werden, ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Der Gemeinde ist es wichtig im Hauptort Edewecht Raum für soziale Zwecke zu schaffen. Wohnungen, die z.B. speziell auf die Wohnbedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind, sind in der Regel kleiner als übliche Mietwohnungen und haben ein niedrigeres Verkehrsaufkommen. Daher sieht

die Gemeinde es als verträglich an, die Anzahl der Wohnungen für derartige Bauvorhaben nicht zu begrenzen. Um die Errichtung von sozialen Einrichtungen planungsrechtlich sicherzustellen, wird zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Hier ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie einer weiteren sozialen Einrichtung geplant.

Die Bebauung im Gebiet soll überwiegend mit zwei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von max. 7 m und einer Firsthöhe von max. 12 m erfolgen. Innerhalb der innenliegenden Fläche für Gemeinbedarf ist abweichend eine Traufhöhe von max. 8 m zulässig, um für die Errichtung der sozialen Einrichtungen einen größeren Gestaltungsspielraum zu lassen. Zur angrenzenden Wohnbebauung an der Holljestraße soll eine eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m und einer Firsthöhe von max. 9 m erfolgen. Dem beiliegenden Geländehöhenchnitt ist zu entnehmen, dass es zwischen der Beethovenstraße und der Holljestraße ein Gefälle von etwa 2 m gibt. Die Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 liegen damit einen Meter tiefer als die Beethovenstraße, wodurch sie niedriger erscheinen. Die Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 liegen etwa 50 cm über den Bestandsgebäuden an der Holljestraße. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen sind daher als verträglich anzusehen. Die Gebäudelänge wird im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser (WA 1) auf maximal 18 m und in den übrigen Bereichen auf maximal 22 m begrenzt. Überwiegend wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Bereich der Mehrparteienhäuser (allgemeines Wohngebiet 2) ist eine Grundflächenzahl von 0,45 zulässig, damit die geplanten Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten sowie die zugehörigen Nebenanlagen (u.a. Stellplätze, Rad- und Abfallstellplätze, Terrassen) untergebracht werden können. Zur weitergehenden Sicherstellung einer an die Umgebung angepassten Bauform, werden zudem örtliche Bauvorschriften erlassen. Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig. Für die Gestaltung der Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen soll aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen ein etwas größerer Gestaltungsspielraum gelassen werden, sodass die Vorschriften zur Dachform dort nicht anzuwenden sind. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine sowie Reet zulässig. Im Vorgartenbereich 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. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune möglich.

Mit Blick auf eine klimagerechte Bauweise sind mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit energetischen Anlagen zu versehen. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abziehen; nicht nutzbar sind in Anlehnung an ein Schreiben der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen¹ insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches;

¹ Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung: Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH (März 2021)

- Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln und Gauben mit einer Dachneigung max. 5° sind zudem flächendeckend zu begrünen. 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. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zudem ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen prägenden Einzelbäume im Gebiet sind zu pflegen, zu schützen und zu erhalten. Die vorhandenen Gräben werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Zur Verbesserung der Wegevernetzung für den Fuß- und Radverkehr wird eine neue Verbindung von der Holljestraße zur Beethovenstraße planerisch festgesetzt. Insgesamt wurden im Rahmen des Bebauungsplanes damit einige Regelungen getroffen, um die klimatischen Auswirkungen der Bebauung zu reduzieren. Die Inanspruchnahme dieser durch ihre Lage baulich vorgeprägten und gut verkehrlich erschlossenen Fläche löst bei Bebauung geringere Klimaauswirkungen aus, als eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle des Gemeindegebiets in Siedlungsrandlage oder im Außenbereich.

Die Gemeinde schafft mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnraumangebotes für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Zudem schafft die Gemeinde Baumöglichkeiten für den dringend benötigten Ausbau an Kinder-Betreuungspätzen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind nicht notwendig. Nichtsdestotrotz sind die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

Der gesamte Bereich wird, wie bereits erwähnt, vom Bebauungsplan Nr. 21 A beziehungsweise dessen 2. und 5. Änderung erfasst. Hier wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4. Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld, dieser wurde nicht realisiert und wird nicht in die vorliegende Planung übernommen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,45. Aufgrund der bestehenden Vorplanung, der bestehenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche und der Festsetzung der wertgebenden Bestandteile, wie Gräben und Einzelbäume, entstehen durch die neuen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig: Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis

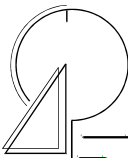
zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Die Gemeinde Edewecht führt aufgrund der Höhenunterschiede im Gebiet und den notwendigen hydraulischen Berechnungen zur Oberflächenentwässerung freiwillig eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger und öffentlicher Belange durch. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird derzeit erstellt. Vorgesehen ist der Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Ahlersgelände“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*