

## **Gemeinde Edewecht: Bebauungsplan Nr. 199 „Heinje-Hof“ und 25. Änderung des Flächennutzungsplanes Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung**

### **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Landkreis Ammerland** zur 25. FNP-Änderung  
Stellungnahme vom 04.11.2021

#### Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Begründung wird zur städtebaulichen Erforderlichkeit ergänzt. Ziel der Planung ist die Nachnutzung der Flächen des ehemals landwirtschaftlich genutzten Heinjehofes und der hofnahen ehemaligen Baumschulflächen für verdichtete Bauformen und flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale sowie des geschützten Landschaftsbestandteiles. Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen Wohnungen und Mischnutzungen in zentraler Lage geschaffen werden. Der Standort ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich für diese Nutzungen hervorragend geeignet. Die geplante Neuordnung fügt sich in die Umgebung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2013) stellt für das Plangebiet Flächen für Wald dar, der durch eine Fläche mit geschütztem Landschaftsbestandteil überlagert wird. Da die geplante Bebauung aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### Risikogebiete

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt ist.

#### Oberflächenentwässerung

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Büro Börjes GmbH & Co.KG erstellt. Das im Plangebiet derzeit vorhandenen Regenrückhaltebecken, an welches Teilbereiche der Hauptstraße, der Combi-Markt und ein Teil der Heinje-Baumschulflächen angeschlossen sind, wird verkleinert und verliert seine Rückhaltefunktion. Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein neues Regenrückhaltebecken westlich der Espergöhler Bäke außerhalb des Plangebietes hergestellt. Dieses wird so groß bemessen, dass es den Bedarf aus dem neu geordneten Plangebiet und aus den o.g. Bestandsflächen mit aufnehmen kann.

#### Naturschutz, Straßenrecht, Straßenverkehrsrecht, Immissionsschutz, Denkmalschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Ausführungen zum Bebauungsplan verwiesen wird. Es wird auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan verwiesen.

### Städtebau

Die Hinweise zum geschützten Landschaftsbestandteil werden zur Kenntnis genommen, die Planzeichnung und die Begründung werden angepasst.

### Umweltbericht

Die Hinweise auf die korrekten Bezeichnungen des Landschaftsschutzgebietes sowie die Himmelsrichtung des Naturschutzgebietes werden beachtet. Der Umweltbericht sowie die Begründung werden auf die korrekten Bezeichnungen geprüft und angepasst. Die Bilanzierung wurde zum Entwurfstand ebenfalls erneut geprüft und angepasst.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB keine weiteren Hinweise bestehen.

### Planzeichnung

Die FNP-Änderung Bebauungsplan wird entsprechend der Planzeichenverordnung (farbliche Darstellung) gezeichnet. Die doppelte Darstellung Farbe und Schwarz/Weiß ist nicht erforderlich.

Die Verfahrensvermerke und die Präambel werden entsprechend angepasst.

## **Landkreis Ammerland zum B-Plan 199**

Stellungnahme vom 05.11.2021

### Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Begründung wird zur städtebaulichen Erforderlichkeit ergänzt. Ziel der Planung ist die Nachnutzung der Flächen des ehemals landwirtschaftlich genutzten Heinhofes und der hofnahen ehemaligen Baumschulflächen für verdichtete Bauformen und flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale sowie des geschützten Landschaftsbestandteiles. Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen Wohnungen und Mischnutzungen in zentraler Lage geschaffen werden. Der Standort ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich für diese Nutzungen hervorragend geeignet. Es ist Ziel der Planung, vor dem Hintergrund der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die Fläche optimal zu nutzen. Daher sollen hier neben Einzelhäusern auch verdichtete Bauformen umgesetzt werden. Die geplante Neuordnung fügt sich in die Umgebung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Für die Flächen im Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher nach § 34 BauGB. Da die geplante Entwicklung auf dieser Rechtsgrundlage nicht zu realisieren ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes damit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **Untere Wasserbehörde**

### Oberflächenentwässerung

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Büro Börjes GmbH & Co.KG erstellt. Das Regenwasser aus dem Plangebiet soll über Freigefällekanäle gedrosselt der westlich des Plangebietes verlaufenden Espergöhler Bäke zugeführt werden, einem Gewässer II. Ordnung der Ammerländer Wasseracht. Der zur gedrosselten Regenwasserableitung erforderliche Rückhalteraum soll durch ein Regenrückhaltebecken (RRB) westlich der Espergöhler Bäke außerhalb des Plangebietes hergestellt werden.

Hierzu ist die Dükerung der Bäke erforderlich. Das im Plangebiet derzeit vorhandene Regenrückhaltebecken, an welches Teilbereiche der Hauptstraße (L 831) und der gegenüber des Heinjehofs befindliche Combi-Markt sowie auch ein Teil der Heinje-Baumschulflächen angeschlossen sind, wird im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes verkleinert und als Zierteich umgestaltet werden. Damit verliert das Becken die Funktion als Regenrückhalteraum. Das Rückhaltevolumen zur Entwässerung der Bestandsflächen wird in dem neu geplanten Rückhaltebecken mit aufgenommen.

Das Regenrückhaltebecken wurde in Absprache mit der Genehmigungsbehörde für Niederschlagsspenden eines 10-jährlichen Regenereignisses bemessen. Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Speichervolumen von ca. 792 m<sup>3</sup> erforderlich. Zuzüglich des auszugleichenden Volumens von 534 m<sup>3</sup> für den Wegfall des bisherigen Beckens und zur Sicherung der Entwässerung der Bestandsflächen ergibt sich ein erforderliches Gesamtvolumen von rd. 1.330 m<sup>3</sup>.

#### Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Dieser Umstand wird in der Begründung ergänzt.

#### Risikogebiete

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt ist.

### ***Untere Naturschutzbehörde***

#### Naturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei Naturdenkmale, eine Trauerbuche im Mischgebiet und eine Traueredeltanne im allgemeinen Wohngebiet WA 5. Zum Schutz des Naturdenkmals (ND) wird der Kronentraufbereich plus 1,50 m als Bereich markiert, in dem Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, wie Versiegelung, Bodenabtrag, Bodenauftrag etc. unzulässig sind. Lediglich im Bereich des Baudenkmals Bergfried können die 1,50m nicht ganz eingehalten werden. Die Abgrenzung der Gehölzbestände im Gartenbereich wurde angepasst.

#### Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

Bei dem geplanten Weg innerhalb des LB handelt es sich um eine bestehende Durchwegung. In einem Termin vor Ort wurde abgestimmt, dass für Durchwegungen ein Abweichungsantrag von der Verordnung des LB gestellt werden kann. Die Zuwegungen werden keine bestehenden Bäume tangieren.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine textliche Festsetzungen aufgenommen, dass innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils und der Naturdenkmale bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig sind. Ausnahmsweise ist innerhalb der Traufkante die Anlage von Wegen und Stellplätzen innerhalb der Stellplatzfläche nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig.

Die Bereiche, für die diese Festsetzung anzuwenden ist, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Baugrenzen berücksichtigen – mit Ausnahme von Bestandsgebäuden – die gemäß dieser Festsetzung schützenswerten Abschnitte.

## Grünplanerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je angefangene sieben Stellplätze mindestens ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Von der Festsetzung einer Eingrünung am nördlichen Plangebietsrand wird abgesehen, da hier Maßnahmen zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) erforderlich werden. Es werden jedoch am westlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um die Eingrünung des Plangebietes durch vorhandene Gehölze zu sichern.

## Naturschutzfachliche Stellungnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine naturschutzfachliche Stellungnahme erst nach abschließender Kartierung der Brutvögel und Fledermäuse sowie Überprüfung des Stillgewässers bezüglich Fische, Amphibien und geschützter Pflanzenarten gegeben werden kann.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen statt, deren Ergebnisse zum Entwurfstand ergänzt werden. Für Brutvögel weist das Gebiet eine mittlere Bedeutung auf, wobei sich Vorkommen ökologisch anspruchsvoller Arten wie Star und Grauschnäpper auf den geschützten und erhalten bleibenden Altbaumbestand beschränken. Bezüglich der Fledermäuse ist die Quartierfunktion für die Zwergfledermaus und den großen Abendsegler zu nennen. Mit dem Nachweis kleiner Bestände zweier ungefährdeter Amphibienarten (Bergmolch und Teichfrosch) kommt dem Gebiet eine geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum zu. Die Untersuchungen haben ergeben, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein Planungshindernis vorliegt und die Umsetzung des Baugebietes möglich ist.

Nach detaillierter Abstimmung mit der UNB wurde auf eine Kartierung der Fische verzichtet: Es ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen, dass bei der Beseitigung des Gewässers alle Fische und sonstigen Tiere im Gewässer eingesammelt und in geeignete Gewässer der Umgebung ausgesetzt werden.

## ***Straßenverkehrsbehörde***

### Verkehrliche Erschließung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenverkehrsbehörde aus straßenrechtlicher und verkehrsbehördlicher Sicht die alleinige Erschließung des Plangebiets über den 4. Arm des Kreisverkehrs zu favorisieren ist. Aus verkehrsplanerischer Sicht wäre eine alleinige Anbindung des Baugebietes an den vorhandenen Kreisverkehr ohne zusätzliche Einmündung an der Landesstraße wünschenswert. Aus anderen abzuwägenden Gründen ist diese Lösung aber nicht die Vorzugsvariante. Aus verkehrlicher Sicht ist die ergänzende Anbindung mit einer zusätzlichen Einmündung an die Landesstraße, wie vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen aufgezeigt, möglich.

Als verkehrslenkende Maßnahme wird eine Linksabbiegehilfe in der Hauptstraße eingerichtet. Hierzu wird durch das Fachbüro Börjes ein Ausbauplan erstellt und mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau abgestimmt.

Der Ausbauplan wird in der öffentlichen Auslegung vorgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um den betreffenden Abschnitt der Hauptstraße und östlich angrenzender Flächen erweitert.

Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau wird entsprechend berücksichtigt.

## **Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachgebiet Immissionsschutz**

### Gewerbelärm

Zur Prüfung der Auswirkungen von dem südlich des Plangebietes gelegenen Netto-Markt mit Andienungszone und Stellplätze wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro Lux Planung erstellt. Gemäß der TA Lärm "Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" gelten für das heranrückende allgemeine Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts und Spitzenpegel von 85/60 dB(A) tags/nachts, die zahlenmäßig auch mit denen in der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" genannten Orientierungswerte für Gewerbelärm übereinstimmen.

In die schalltechnische Berechnung wurde als aktive Schallschutzmaßnahmen eine 4m und 3m hohe Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mind. ein  $R_w = 25$  dB entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eingestellt. Im Ergebnis der Berechnung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten werden, eine Ausnahme bildet jedoch der südöstliche Teilbereich mit den nächstgelegenen 2 Baufeldern.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an diesen beiden Baufeldern

- im Erdgeschoss bzw. Freiräume/Außenwohnbereiche eingehalten.
- im 1. Obergeschoss tags knapp überschritten und nachts eingehalten.
- im 2. Obergeschoss tags deutlich überschritten und nachts eingehalten.

Daher sind für das 1. und 2. Obergeschoss bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich. Die Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) in den Obergeschossen der beiden nächstgelegenen südlichen Baufelder sind nur auf den zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Außenlärmpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Nach dem derzeitigen Stand der Objektplanung sind die Grundrisse der beiden südlichen Gebäude so geplant, dass keine Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume) ausschließlich nach Süden ausgerichtet sind. An der Südfassade sind Fenster angeordnet, diese dienen jedoch nur der Belichtung, nicht aber der Belüftung. Balkone und Loggien sind ebenfalls nur nach Westen oder Osten ausgerichtet. In diesem Fall kommt die Festsetzung zu den Außenwohnbereichen nicht zum Tragen.

Zwingend erforderlich ist jedoch die Lärmschutzwand, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Die Lärmschutzwand soll aus Metall-Profilblechen mit Stahlstützen auf Einzelfundamenten (Stützenabstand ca. 5,0m) hergestellt werden. Hier befindet sich gleichzeitig die Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils. In einem Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die Errichtung der Wand in der vorgesehenen Bauart mit dem Naturschutz zu vereinbaren ist. Eine Befreiung von der Verboten der Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil wurde in Aussicht gestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird eine zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die die Errichtung in Abhängigkeit von der Befreiung von den Verboten der Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil zulässt. Weiterhin wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) in den beiden südlichen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebieten WA 5 ist erst zulässt, wenn die in Lärmschutzwand hergestellt ist.

### Verkehrslärm

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Hauptstraße wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro RP Schalltechnik erstellt. Gegenüber Verkehrslärm gelten Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete und von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete.

Als Berechnungsgrundlage wurden Daten aus der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 herangezogen und eine Prognose für das Jahr 2035 erstellt. Hieraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rd. 9.750 Kfz/24h. Da es sich bei der Planung auch um ein neues Wohngebiet handelt, wird die Verkehrserzeugung der Planung mit einbezogen. In der verkehrsplannerischen Stellungnahme des Büros Zacharias ist die Anzahl von circa 700 bis 1.000 Kfz-Fahrten/24h benannt worden. Zur Berechnung des Worst-Case wird hier eine Anzahl von 1.000 Kfz angesetzt, die auf die Hauptstraße zu gleichen Teilen in Nord und Süd verteilt werden. Hieraus ergibt sich ein geschätzter Wert von täglich 10.250 Kfz/24h.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Nahbereich der Hauptstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes verzichtet. Durch passive Maßnahmen kann ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm erzielt werden. Für die Gebäude, die im Überschreibungsbereich stehen, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es werden die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten folgende Regelung: Bei offener Bebauung darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der Außenpegel im 10 dB(A) gemindert werden.

Eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche wird im Gutachten nicht empfohlen. Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 abwägungsrelevant. Besonders für die Außenwohnbereiche gibt es verschiedene Ansatzpunkte. So wird in einem Urteil des OVG NRW vom 06.04.2020<sup>1</sup> für Außenwohnbereiche in Wohngebieten ein Wert von bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen, „denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist kein Baufenster von Beurteilungspegeln betroffen, die oberhalb von 62 dB(A) liegen. Lediglich im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Baufenster im Mischgebiet betroffen, an denen vor allem an den zur Hauptstraße gelegenen Fassaden der Wert von 62 dB(A) überschritten wird. Nach der Verkehrslärmschutzverordnung liegt der Immissionsgrenzwert (IGW) für ein Mischgebiet am Tag bei 64 dB(A). Bis zu diesem IGW kann ein Außenwohnbereichen in einem Mischgebiet zugelassen werden. An der östlichen Baugrenze des Mischgebietes wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten. Die Planung von Außenwohnbereichen ist in diesen Bereichen nicht uneingeschränkt möglich.

<sup>1</sup> OVG NRW, Urteil vom 06.04.2020-10 D 31/18.NE-juris

Eine Anordnung von Außenwohnbereichen in Form von Terrassen oder Balkonen an der Fassadenseite in Richtung Hauptstraße gibt der Bebauungsplan aber nicht vor. Für die fraglichen Baukörper sind verschiedene Grundrissgestaltungen möglich, so dass Außenwohnbereiche an den anderen Fassaden geschaffen werden könnten. Hierauf kann durch Grundrissanordnungen, die Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen etc. in diesem Bereich nicht vorsehen, oder baulichen Maßnahmen bei der Errichtung der Außenwohnbereiche (verglaste Loggien oder verglaste Balkone) reagiert werden. Details sind im Genehmigungsverfahren zu klären. Es wird empfohlen, die Außenwohnbereiche dort im Schallschatten der Gebäude bzw. auf der zur Hauptstraße abgewandten Fassadenseite zu errichten.

#### Stellplatzanlage

Zur Prüfung der Auswirkungen durch die Stellplatzanlage wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro RP Schalltechnik erstellt. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm mit Richtwerten von 55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete und von 60/45 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete.

Die Stellplatzanlage ist für das Abstellen der Anwohner-Pkw sowie der Besucher vorgesehen. Zusätzlich ist eine Stellplatzanlage mit Pkw-Einstellplätzen für Besucher der Wohnanlage geplant. Beide Stellplatzanlagen werden in die Berechnung einbezogen. Durch die geplante Pkw-Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes kann es an den bestehenden Wohngebäuden im Nahbereich der Anlage zu Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm kommen. Es wird daher zum Schutz der Bestandsbebauung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0m über der Parkflächenoberkante entlang der Stellplatzanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Planzeichnung

Die Nutzungsschablonen werden für die Entwurfsfassung vollständig erstellt.

#### Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung werden 2 Müllsammelplätze im südwestlichen Teilbereich festgesetzt. Die Straßenbreiten sind mit 6 bis 7,5 m ausreichend breit für die Müllentsorgung. In der südlichen Stichstraße ist ein Wenderadius von 11 m berücksichtigt.

#### Baudenkmale

Konkrete Verpflichtungen zum Erhalt oder zur Sanierung der Baudenkmale sind bisher nicht bekannt. Diese Angelegenheit ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln. Der Umgebungsschutz wird bei den Neubauvorhaben berücksichtigt.

#### Bodenfunde

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme keine Hinweise abgegeben.

#### Denkmalschutz

Die Begründung wird unter dem Punkt "3.2.8 Belange des Denkmalschutzes" redaktionell angepasst, dass sich auf dem Gelände nicht vier denkmalgeschützte Gebäude befinden, sondern eine Gruppe baulicher Anlagen mit vier Gebäuden und dazugehörendem Außenraum, die bei Planungen zu beachten ist.

Es wird berücksichtigt, dass das nächstgelegene Baufenster einen Abstand von mindestens 18 m zum Bergfried aufweisen muss. Das Konzept sowie der Bebauungsplan werden entsprechend angepasst. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Die Firsthöhe wird im WA 5 ergänzt. Es wird eine Firsthöhe von maximal 13,80 m festgesetzt. Die Höhen der Baudenkmale sind mit 10,50 m beim Langhaus, 7,0 m bei der Remise und 9,80 m beim Wohnhaus insgesamt niedriger. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde, in zentraler Lage ein flächensparendes Bauen mit Mehrfamilienhäusern und Wohnungen auf drei Ebenen in zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Daher wird hier eine höhere Gebäudehöhe als bei den Hofgebäuden zugelassen. Im Rahmen des Umgebungsschutzes werden die Baudenkmale jedoch durch eine auf die Hofgebäude abgestimmte Materialwahl und Gebäudekubatur berücksichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 wird keine abweichende, sondern die offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Fassadenlänge ergibt sich durch die überbaubaren Flächen der einzelnen Bauteppiche. Weitere Festsetzungen zur Gliederung der Gebäudekubatur werden nicht für erforderlich gehalten, da auf Ebene des Bauantrages das Einfügen der Bauvorhaben in das Ensemble der Baudenkmale geprüft wird. Glasierte oder sonstig reflektierende Dachziegel werden generell ausgeschlossen. Eine weitere Einschränkung der Farbauswahl soll nicht erfolgen, um eine flexible Regelung gerade im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu sichern. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht pauschal zu beurteilen, ob eine anthrazitfarbene Dacheindeckung vielleicht doch verträglich ist. Im Bauantrag liegen dann alle relevanten Informationen vor, sodass darüber entschieden werden kann, ob sich das Vorhaben in das Gesamtbild einpasst. In diesem Zusammenhang kann dann auch beurteilt werden, ob PV-Anlagen zugelassen werden können. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landkreis abgestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Errichtung von PV-Anlagen im MI und WA5 dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Ziel der Planung ist es, das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles zu erhalten. Der Anregung, Nebenanlagen gestalterisch in das Gesamtbild zu integrieren, wird in der Ausführungsplanung gefolgt. Es ist vorgesehen, Holz oder gleiche Materialien wie die der Hauptgebäude zu verwenden.

### ***Anregungen aus städtebaulicher Sicht***

#### Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird sprachlich und formell an die BauNVO angepasst.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird angepasst. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Gebäudelänge von 15 m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die maximale Gebäudelänge je Hausscheibe auf 7,0m begrenzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird als Abweichung von der offenen Bauweise eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Zur gegenüberliegenden Grenze ist ein Grenzabstand einzuhalten; ausgenommen davon ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm und einer Höhe von 3,50 m. Dieser darf an die Grenze gebaut werden. Die Länge der Gebäude wird auf 6,50 m pro Hausscheibe begrenzt. Ausgenommen davon ist ein zurückgesetzter Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm und einer Höhe von 3,50 m. Mit diesen Festsetzungen soll eine Kettenhausbebauung ermöglicht werden. Dieses erfordert zusätzliche die Aufnahme einer Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen von 0,5 H auf 0,35 H für das Wa2 und WA 3.

Für das allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Planzeichnung

Die zeichnerische Festsetzung "nur Doppelhäuser zulässig" entfällt.

Die nachrichtlichen Hinweise werden zum Entwurf ergänzt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Planzeichenverordnung (farbliche Darstellung) gezeichnet. Die doppelte Darstellung Farbe und Schwarz/Weiß ist nicht erforderlich.

Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst.

In der Planzeichenerklärung wird entsprechend der Festsetzungen das Singular/Plural für die Bezeichnung „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiet“ verwendet.

#### Umweltbericht

Die Bezeichnungen und Lagen der Landschaftsschutzgebiete werden im Umweltbericht redaktionell korrigiert. Die Kapitel 1.1 und 2.1.1 des Umweltberichts werden sprachlich korrigiert. Die Bilanzierung der rechnerischen Ermittlung der Gesamtfläche wird korrigiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB keine weiteren Hinweise bestehen.

#### Begründung

Die doppelte Ausführung der Beteiligungsschritte in der Begründung wird korrigiert.

Die Belange der Raumordnung werden in der Begründung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes harmonisiert.

Als Belang der Raumordnung wird ergänzt, dass sich westlich des Plangebiets ein regional bedeutsamer Wanderweg (RROP D 3.6.6.02: F = Radfahren) befindet.

Die Angabe zur Wertstoffsammelstelle wird redaktionell korrigiert.

#### Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG)

Das Prüfkonzept wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen.

#### Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird näher bestimmt. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Mischgebiet in einem Abstand von 25 m von der Hauptstraße. Für den Bereich in einem Abstand von weniger als 25 m zur Hauptstraße gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Edewecht. Alle Hauptgebäude müssen mindestens eine Dachneigung von 35 Grad aufweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA4 gilt abweichend von dieser Vorschrift eine Minstdachneigung von 26°. Weitere Vorschriften zur Dachform sind nicht erforderlich, da mit diesen Vorschriften ein Einfügen gewährleistet ist und den Bauherren eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll. Auch im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude kann auf weitere Vorschriften verzichtet werden, da auf Ebene des Bauantrages das Einfügen künftiger Bauvorhaben in das Ensemble der Baudenkmale geprüft wird.

Es wird eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ergänzt, um Verstöße ahnden zu können.

#### Planunterlagen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen nicht vorgenommen wurde.

## **Fachamt für abwehrenden Brandschutz**

Stellungnahme vom 01.11.2021

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zusammengefasst wiedergegeben. Die Umsetzung und Abstimmung erfolgt in der Ausführungsplanung. Der Stellungnahme wurde eine Skizze mit Standorten für Hydranten zu einer möglichen Löschwasserplanung beigefügt. Die Lage der künftigen Hydranten wird vor Baubeginn mit dem Fachamt für abwehrenden Brandschutz, dem Ordnungsamt und der zuständigen Feuerwehr abgestimmt und entsprechend umgesetzt.

## **Ammerländer Wasseracht**

Stellungnahme vom 08.11.2021

Die Hinweise zum Verbandsgewässer werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird hierzu ergänzt.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Büro Börjes GmbH & Co.KG erstellt. Das Regenwasser aus dem Plangebiet soll über Freigefällekanäle gedrosselt der westlich des Plangebietes verlaufenden Espergöhler Bäke zugeführt werden, einem Gewässer II. Ordnung der Ammerländer Wasseracht. Der zur gedrosselten Regenwasserableitung erforderliche Rückhalteraum soll durch ein Regenrückhaltebecken (RRB) westlich der Espergöhler Bäke außerhalb des Plangebietes hergestellt werden. Hierzu ist die Dükerung der Bäke erforderlich. Das im Plangebiet derzeit vorhandenen Regenrückhaltebecken, an welches Teilbereiche der Hauptstraße (L 831) und der gegenüber des Heinjehofs befindliche Combi-Markt sowie auch ein Teil der Heinje-Baumschulflächen angeschlossen sind, wird im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes verkleinert und als Zierteich umgestaltet werden. Damit verliert das Becken die Funktion als Regenrückhalteraum. Das Rückhaltevolumen zur Entwässerung der Bestandsflächen wird in dem neu geplanten Rückhaltebecken mit aufgenommen.

Das Regenrückhaltebecken wurde in Absprache mit der Genehmigungsbehörde für Niederschlagspenden eines 10-jährlichen Regenereignisses bemessen. Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Speichervolumen von ca. 792 m<sup>3</sup> erforderlich. Zuzüglich des auszugleichenden Volumens von 534 m<sup>3</sup> für den Wegfall des bisherigen Beckens und zur Sicherung der Entwässerung der Bestandsflächen ergibt sich ein erforderliches

Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

Eine Behandlung des Oberflächenwassers wird im Hinblick auf die Zustandsverbesserung der Aue geprüft.

## **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg**

Stellungnahme von 05.11.2021

### Ortsdurchfahrt

Es wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt, dass das Plangebiet innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt.

## Zustimmung der NLStBV – OL

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nachstehenden Punkte erfüllt werden müssen, um die Zustimmung der NLStBV - OL im Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erhalten.

### 1.1 Sichtdreiecke:

Die Sichtdreiecke werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt (siehe 1.2).

### 1.2 Verkehrsqualität, RIN 2008, Verkehrsgutachten:

Die Netzfunktion für die Landesstraße 831 „Hauptstraße“ wurde durch ein qualifiziertes Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Zur Prüfung der verkehrlichen Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Zacharias durchgeführt. Hierbei wurde ein Fahrtenaufkommen von bis zu 1.000 Kfz-Fahrten pro Tag aus dem Baugebiet ermittelt. Einschließlich einer potentielle Erweiterungsfläche westlich der Straße auf der Loge ist mit einem Fahrtenaufkommen von bis zu 1.300 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Für die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Hauptstraße wurden verschiedene Varianten geprüft. Diese haben verkehrstechnisch und verkehrsplanerisch Vor- und Nachteile. Erst in der Gesamtabwägung auch mit Belangen des Natur- und Umweltschutzes, des Städtebaus, des Denkmalschutzes und der Kosten bzw. auch der Kostenträger ergibt sich eine Vorzugsvariante. Aus rein verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht wäre eine direkte und alleinige Anbindung an den bestehenden Kreisverkehrsplatz zu empfehlen. Unter Berücksichtigung der rechnerischen Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben sich jedoch für keine der Varianten Einschränkungen durch Überschreitungen der Leistungsfähigkeit oder Überstauungen bis in den Nachbarknotenpunkt. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße ist bei den anzunehmenden Verkehrsmengen an der geplanten nördlichen Einmündung die Einrichtung einer Linksabbiegehilfe oder eines Linksabbiegestreifens sinnvoll bzw. erforderlich.

Als verkehrslenkende Maßnahme wird eine Linksabbiegehilfe in der Hauptstraße eingerichtet. Hierzu wird durch das Fachbüro Börjes Ausbauplan erstellt und mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau abgestimmt. Der Ausbauplan wird in der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

### 1.3 Vorentwurfsplanung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um den betreffenden Abschnitt der Hauptstraße und östlich angrenzender Flächen erweitert. Grundlage für diese Erweiterung ist der o.g. Ausbauplan, der mit Landesbehörde abgestimmt und einem Sicherheitsaudit unterzogen wird.

### 1.4 Schallemissionen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der „Hauptstraße“ ausgehenden Emissionen vorbelastet ist. Ansprüche aufgrund der bestehenden Emissionen bestehen nicht. Der Anregung, einen entsprechenden Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, wird gefolgt.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Hauptstraße wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro RP Schalltechnik erstellt. Gegenüber Verkehrslärm gelten Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete und von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete.

Als Berechnungsgrundlage wurden Daten aus der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 herangezogen und eine Prognose für das Jahr 2035 erstellt. Hieraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rd. 9.750 Kfz/24h. Da es sich bei der Planung auch um ein neues Wohngebiet handelt, wird die Verkehrserzeugung der Planung mit einbezogen. In der verkehrsplannerischen Stellungnahme des Büros Zacharias ist die Anzahl von circa 700 bis 1.000 Kfz-Fahrten/24h benannt worden. Zur Berechnung des Worst-Case wird hier eine Anzahl von 1.000 Kfz angesetzt, die auf die Hauptstraße zu gleichen Teilen in Nord und Süd verteilt werden. Hieraus ergibt sich ein geschätzter Wert von täglich 10.250 Kfz/24h.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Nahbereich der Hauptstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes verzichtet. Durch passive Maßnahmen kann ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm erzielt werden.

Für die Gebäude, die im Überschreibungsbereich stehen, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es werden die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten folgende Regelung: Bei offener Bebauung darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der Außenpegel um 10 dB(A) gemindert werden.

Eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereich wird im Gutachten nicht empfohlen. Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 abwägungsrelevant. Besonders für die Außenwohnbereiche gibt es verschiedene Ansatzpunkte. So wird in einem Urteil des OVG NRW vom 06.04.2020<sup>2</sup> für Außenwohnbereiche in Wohngebieten ein Wert von bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen, „denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu den unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist kein Baufenster von Beurteilungspegeln betroffen, die oberhalb von 62 dB(A) liegen. Lediglich im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Baufenster im Mischgebiet betroffen, an denen vor allem an den zur Hauptstraße gelegenen Fassaden der Wert von 62 dB(A) überschritten wird. Nach der Verkehrslärmschutzverordnung liegt der Immissionsgrenzwert (IGW) für ein Mischgebiet am Tag bei 64 dB(A). Bis zu diesem IGW kann ein Außenwohnbereich in einem Mischgebiet zugelassen werden. An der östlichen Baugrenze des Mischgebietes wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten. Die Planung von Außenwohnbereichen ist in diesen Bereichen nicht uneingeschränkt möglich. Eine Anordnung von Außenwohnbereichen in Form von Terrassen oder Balkonen an der Fassadenseite in Richtung Hauptstraße gibt der Bebauungsplan aber nicht vor. Für die fraglichen Baukörper sind verschiedene Grundrissgestaltungen möglich, so dass Außenwohnbereiche an den anderen Fassaden geschaffen werden könnten. Hierauf kann durch Grundrissanordnungen, die Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen etc. in diesem Bereich nicht vorsehen, oder baulichen Maßnahmen bei der Errichtung der Außenwohnbereiche (verglaste Loggien oder verglaste Balkone) reagiert werden. Details sind im Genehmigungsverfahren zu klären. Es wird empfohlen, die Außenwohnbereiche dort im Schallschatten der Gebäude bzw. auf der zur Hauptstraße abgewandten Fassadenseite zu errichten.

Der Bitte über die Mitteilung der getroffenen Abwägung wird gefolgt sowie der Übersendung der Planunterlagen.

<sup>2</sup> OVG NRW, Urteil vom 06.04.2020-10 D 31/18.NE-juris

## **Niedersächsische Landesforsten**

Stellungnahme vom 25.10.2021

### Private Grünfläche „LB“-geschützte Landschaftsbestandteile

Es wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt, dass sich innerhalb der privaten Grünfläche ein alter Gehölzbestand aus überwiegend Eichen befindet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dieser größtenteils aus 1 bis 3 Baumreihen besteht und damit die Kriterien als Wald nicht erfüllt sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer kleinen Teilfläche die Kriterien für Wald erfüllt sein können, aufgrund der Lage im geschützten Landschaftsbestandteil allerdings vernachlässigt werden kann.

### Betriebsgelände Baumschule

In einigen Bereichen dominieren noch heute die ehemaligen Baumschulpflanzen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die großen Rhododendren mit Ihrer Schattenentwicklung eine natürliche Sukzession heimischer Baum- und Straucharten nur begrenzt zugelassen haben. Die Hinweise zu den örtlichen Beständen werden zur Kenntnis genommen und mit dem Biotoptypenplan abgeglichen.

### Waldumwandlung

Es wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt, dass sich auf dem Flurstück 17/92/4 insbesondere Birke und Ilex, Bergahorn, Weide, Eiche, und Hainbuche die Regie übernommen haben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass insgesamt 9.500 m<sup>2</sup> als Wald einzustufen sind. Die Überführung der Waldfläche in ein Allgemeines Wohngebiet stellt damit eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und muss durch die Waldbehörde genehmigt werden. Ein entsprechender Antrag wird vorbereitet und durch eine Ersatzaufforstung kompensiert.

Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass die Nutzfunktion des Waldes als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als unterdurchschnittlich und die Schutzfunktion als überdurchschnittlich bewertet wird. Der Kompensationsfaktor wird daher mit 1,1 festgestellt. Somit wird die in Anspruch genommene Waldfläche auf einer Fläche von mindestens 1,0450 ha aufgeforstet. Die Ersatzaufforstung ist auf einer gemeindlichen Fläche (Flurstück 211/153, Flur 15 Gemarkung Edewecht) vorgesehen.

## **Niedersächsische Landesforsten**

Ergänzende Stellungnahme vom 25.10.2021

Der Hinweis, dass nach weiterer Überprüfung durch Aufnahmen mit einer Drohnenkamera der Anteil der Waldflächen 9.600 m<sup>2</sup> beträgt, wird zur Kenntnis genommen und beim Waldausgleich berücksichtigt.

## **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**

Stellungnahme vom 25.10.2021

### Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen merkt an, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Kampfmittelsondierung wurde eine Luftbildauswertung bereits angefordert. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Weiterer Handlungsbedarf ist nicht erforderlich.

## **Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen**

Stellungnahme vom 29.10.2021

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Begründung wird um die Aussage ergänzt, dass die Buslinie 393 mit einem Kleinbus bedient wird. Die Linien 397 und 399 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

## **hanseWasser Bremen, im Auftrag der EWE Wasser GmbH**

Stellungnahme vom 04.11.2021

### Abwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bestandskanäle, die als Anschlusspunkte an das öffentliche Netz in Frage kommen, nur eine maximale Tiefe von 2,50 m aufweisen, so dass eine Umsetzung der Entwässerung im Freigefälle ohne Pumpenanlage ggf. nicht umsetzbar ist. Die Bestandskanäle sind bei Regenereignissen stark überlastet. Daher ist eine weitere Beaufschlagung mit dem Abwasser aus dem Plangebiet kritisch. Diese Umstände werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Die Begründung wird um Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung ergänzt.

## **EWE NETZ GmbH**

Stellungnahme vom 14.10.2021

### Leitungen

Es wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung unter den Hinweisen ergänzt, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen befinden. Die Schutzmaßnahmen der Anlagen und Leitungen werden in der Bauausführung berücksichtigt. Es wird eine Leitungsauskunft eingeholt.

## **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Stellungnahme vom 29.10.2021

### Ausbau

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen.

Der Anregung, auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz hinzuweisen wird gefolgt. Die Hinweise werden wie folgt ergänzt: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

## **OOWV zur 25. FNP-Änderung**

Stellungnahme vom 08.11.2021

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

## **OOWV zum B-Plan 199**

Stellungnahme vom 08.11.2021

### Trinkwasserversorgung

Der Hinweis auf den möglichen Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

### Sicherheitsabstände

Der OOWV weist auf die Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes hin. Demnach sind die Sicherheitsabstände einzuhalten und die Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie der Planzeichnung ergänzt. Die Abstände werden beachtet.

### Erweiterungen

Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass Erweiterungen mit dem OOWV abzustimmen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet in einem durchgehenden seitlichen Versorgungstreifen angeordnet wird.

Es wird zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung berücksichtigt, dass der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert wird.

Der Bitte, vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten einen Besprechungstermin einzurichten, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen, wird gefolgt.

### Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden können.

## **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

Stellungnahme vom 08.11.2021

### Boden

Der Hinweis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zur Kenntnis genommen. Durch die Inanspruchnahme von vorgenutzten Innenflächen wird die Neuinanspruchnahme von Außenflächen vermeiden. Zudem wird in einigen Abschnitten des Plangebietes die zulässige Grundfläche durch Festsetzung einer GRZ auf 0,3 reduziert und eine Festsetzung aufgenommen, wonach Zufahrten und Wege zu 60 % aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Die Hinweise zu den DIN-Normen mit Vorgaben für die Bautätigkeit werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung berücksichtigt.

### Kompensation

Der Hinweis zu den externen Kompensationsmaßnahmen wird beachtet.

### Hinweise

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

## **BUND Kreisgruppe Ammerland**

Stellungnahme vom 08.11.2021

Der Hinweis, dass die Inanspruchnahme von vorge nutzten Innenflächen vor der Neuinanspruchnahme von Außenflächen begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der prägenden Gehölzbestand ist durch die Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil gesichert. Zudem sind zwei Bäume als Naturdenkmale festgelegt. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine textliche Festsetzungen aufgenommen, dass innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils und der Naturdenkmale bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig sind. Ausnahmsweise ist innerhalb der Traufkante die Anlage von Wegen und Stellplätzen innerhalb der Stellplatzfläche nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig. Ein weiterer Baum neben dem Naturdenkmal wird als Einzelbaum zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird der randliche Gehölzbestand im Südosten, der außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils liegt, flächenmäßig zur Erhaltung festgesetzt. Die Anregungen des BUND werden damit berücksichtigt.

### Zur FNP-Änderung

Die Grenze in der FNP-Darstellung und dem Biotoptypenplan wird überprüft und angepasst.

### Ergebnis der Kartierungen

Bezüglich des Stillgewässers fand eine detaillierte Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Es handelt sich um ein Regenrückhaltebecken, in welches Teile der Hauptstraße, der östlich gelegene Combi-Markt und ein Teil der Baumschulflächen entwässern. Dieses wird nicht als geschütztes Biotop eingestuft.

Das vorhandene Stillgewässer steht einer Darstellung von Wohnbauflächen nicht entgegen. Im nachgelagerten Verfahren werden eine Verkleinerung und Umgestaltung als Zierteich vorgesehen. Damit geht ein teilweiser Funktionsverlust einher, welchem in Abstimmung mit der UNB auf Umsetzungsebene mit einem Abfangen und Umsiedeln betroffener Tiere begegnet werden muss. Dem Verlust des Lebensraumes wird darüber hinaus im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

### Zum B-Plan

Die Grenze des GLB in der B-Planzeichnung und dem Biotoptypenplan wird überprüft und angepasst. Von einer Festsetzung von Grünflächen aus Vorsorgegründen wird abgesehen. Stattdessen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach innerhalb der Traufkante des GLB keine baulichen Anlagen, Bodenversiegelungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk beeinträchtigen können, unzulässig sind.

### Untersuchungen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen statt, deren Ergebnisse zum Entwurfstand ergänzt werden. Für Brutvögel weist das Gebiet eine mittlere Bedeutung auf, wobei sich Vorkommen ökologisch anspruchsvoller Arten wie Star und Grauschnäpper auf den geschützten und erhalten bleibenden Altbaumbestand beschränken. Bezüglich der Fledermäuse ist die Quartierfunktion für die Zwergfledermaus und den großen Abendsegler zu nennen.

Mit dem Nachweis kleiner Bestände zweier ungefährdeter Amphibienarten (Bergmolch und Teichfrosch) kommt dem Gebiet eine geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum zu. Die Untersuchungen haben ergeben, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein Planungshindernis vorliegt und die Umsetzung des Baugebietes möglich ist.

#### Festsetzungen Klimaschutz

Der Hinweis auf Festsetzungen zum Schutz des Klimas und zur Verringerung der Flächenversiegelung wird zur Kenntnis genommen. Ein positiver Effekt für das Lokalklima wird durch den Erhalt des geschützten Landschaftsbestandteiles, randlichen Gehölzbeständen sowie einer Durchgrünung der Stellflächen erzielt. Die zulässige Versiegelung bleibt mit 0,3 im Wohngebiet WA1 und 0,4 im Mischgebiet hinter den Obergrenzen zurück, wodurch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Gemäß § 32a NBauO sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachflächen ab einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> künftig vorgeschrieben. Dieses gilt für Bauanträge oder bauaufsichtliche Zustimmungen nach dem 31. Dezember 2024. Für Bauanträge oder bauaufsichtliche Zustimmungen, die davor erstellt werden, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Daher verzichtet die Gemeinde in diesem Fall auf Festsetzungen für eine Solarpflicht, dieses auch vor dem Hintergrund, dass der Umgebungschutz der Baudenkmale zu beachten ist.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach Zufahrten und Wege zu 60 % aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen sind.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Büro Börjes GmbH & Co.KG erstellt. Das im Plangebiet derzeit vorhandenen Regenrückhaltebecken, an welches Teilbereiche der Hauptstraße, der Combi-Markt und ein Teil der Heinje-Baumschulflächen angeschlossen sind, wird verkleinert und verliert seine Rückhaltefunktion. Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein neues Regenrückhaltebecken westlich der Espergöhler Bäke außerhalb des Plangebietes hergestellt. Dieses wird so groß bemessen, dass es den Bedarf aus dem neu geordneten Plangebiet und aus den o.g. Bestandsflächen mit aufnehmen kann.

Damit werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden. Weitere Maßnahmen und Festsetzungen sind nicht zwingend erforderlich. Die Einrichtung von Zisternen zur Nutzung von Brauchwasser ist als private Maßnahme dennoch möglich.

Der Hinweis zur Regelung von Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen. Da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung hat, erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend den Anforderungen des Landkreises Ammerland auf der Grundlage von § 47 NBauO. Eine Reduzierung der Stellplätze oder die Schaffung von autofreien Quartieren ist daher nicht möglich. Durch die Gemeinschaftsstellplatzanlage werden die Stellplätze jedoch konzentriert und der Verkehr aus den inneren Quartieren herausgehalten. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage bietet auch die Möglichkeit der Nutzung von Carsharing.

#### **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise**

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Tennet TSO GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Es liegen Anregungen und Hinweise (Chats und Emails) aus der Onlinebeteiligung zur Bürgerinformationsveranstaltung am 18.10. 2021 und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Diese werden zusammengefasst nach Themenbereichen abgewogen.

### **Anlass und Ziele**

#### **Planerfordernis**

Der Bedarf an Wohnungen im Ammerland, insbesondere an Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gedeckt. Die Hinweise zu den Altbeständen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind jedoch nicht ausreichend zur Deckung des anstehenden Wohnbedarfs. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die sich aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine Siedlungserweiterung eignet. Daher soll hier ein neues Wohnquartier unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude entstehen. Der den Geltungsbereich durchziehende geschützte Landschaftsbestandteil aus überwiegend Alteichen wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, ebenso wie randliche Gehölze. Zusätzlich sind die Stellflächen mit Bäumen zu gliedern. Somit bleibt auch ein gewisser „grüner Charakter“ innerhalb des Plangebietes erhalten. Alternativplanungen sind daher derzeit nicht vorgesehen.

#### **Zielgruppen**

Ziel der Planung ist eine Mischung aus unterschiedlichen Bauformen wie flächensparendes verdichtetes Bauen wie Mehrfamilienhäuser, Kettenhäuser und Doppelhäuser, aber auch regionstypische Bauformen wie Einfamilienhäuser. Ziel der Planung ist es, einen Bewohnermix im Quartier anzusiedeln, dies gilt sowohl für die Alters- und Familienstruktur, als auch für die Sozialstruktur. Über den Anteil von Sozialwohnungen können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden. Die Hinweise zum sozialverträglichen Wohnungsbau werden zur Kenntnis genommen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind hierzu noch keine Aussagen über Mietpreise möglich. Das geplante Quartier mit verdichteten Bauformen und flächensparendem Bauen ist jedoch auch auf Familien mit Kindern ausgerichtet.

#### **Wohnrecht**

Das Thema Wohnrecht ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

#### **Quartiersversorgung**

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten lässt grundsätzlich Einrichtungen zur Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Einzelhandel zu. Infrastruktureinrichtungen befinden sich bereits in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die Versorgung mit Lebensmitteleinzelhandel ist durch die Märkte in direkter Umgebung des Plangebietes gegeben.

## Bestehenden Nutzungen

### Ehemalige Hofstelle

Ein Nutzungskonzept liegt noch nicht vor. Ein Konzept für die Remise besteht ebenfalls noch nicht, der Denkmalschutz wird beim Konzept jedoch berücksichtigt.

### Bestände auf dem Grundstück

Die nicht schützenswerten Pflanzen (z.B. Rhododendren) werden überwiegend entfernt und entsorgt. Einzelne Pflanzen werden auch innerhalb des Quartiers umgepflanzt oder von anderen Baumschulen abgeholt.

Das bisherige Rückhaltebecken bleibt als Zierteich erhalten und wird in die Außenanlagen des Quartiers integriert. Das Regenrückhaltebecken wurde die letzten Jahre nicht gepflegt, sodass sich hier viele Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben, jedoch handelt es sich hierbei nicht um ein geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG.

Die bereits auf dem Grundstück vorhandenen Findlinge verbleiben im Plangebiet und werden in die Planung integriert.

### Öffentliche Zugänglichkeit

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Zudem wird das Wohnhaus derzeit bewohnt.

## Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Eine Beteiligung erfolgt auch im Baugenehmigungsverfahren, um den Umgebungsschutz der Baudenkmale sicherzustellen.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden saniert und in das Gesamtkonzept integriert.

## Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt des Kreisverkehrs an der „Hauptstraße“ / „Baumschulenweg“ verkehrlich erschlossen. Darüber soll jedoch nur der Verkehr für das geplante Mischgebiet abgewickelt werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll eine zweite Zufahrt mit direkter Anbindung an die Stellplatzanlage erfolgen. Die Planstraße verbindet die Hauptstraße mit der Straße In der Loge und erschließt über weitere Stichstraßen den südwestlichen Teil des Plangebietes. Die Planstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut.

Ein Einbahnstraßenkonzept ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da die Verkehrsflächen für den Begegnungsfall ausreichend sind.

Die Fuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung bleibt erhalten und wird durch Festsetzungen gesichert.

## Verkehrsuntersuchung

Zur Prüfung der verkehrlichen Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Zacharias durchgeführt. Hierbei wurde ein Fahrtenaufkommen von bis zu 1.000 Kfz-Fahrten pro Tag aus dem Baugebiet ermittelt. Einschließlich einer potentiellen Erweiterungsfläche westlich der Straße auf der Loge ist mit einem Fahrtenaufkommen von bis zu 1.300 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Für die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Hauptstraße wurden verschiedene Varianten geprüft. Diese haben verkehrstechnisch und verkehrsplanerisch Vor- und Nachteile. Unter Berücksichtigung der rechnerischen Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben sich jedoch für keine der Varianten Einschränkungen durch Überschreitungen der Leistungsfähigkeit oder Überstauungen bis in den Nachbarknotenpunkt. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße ist bei den anzunehmenden Verkehrsmengen an der geplanten nördlichen Einmündung die Einrichtung einer Linksabbiegehilfe oder eines Linksabbiegestreifens sinnvoll bzw. erforderlich.

Als verkehrslenkende Maßnahme wird daher eine Linksabbiegehilfe in der Hauptstraße eingerichtet. Diese

## ÖPNV

Ein Plangebiet gilt laut VBN-Haltestellenkonzept als erschlossen, wenn dieses im Einzugsradius von 600 m einer Haltestelle liegt. Für das Plangebiet ist dieses der Fall, daher ist das Plangebiet als durch den ÖPNV erschlossen anzusehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Edewecht Baumschulenweg) befindet sich in fußläufiger Entfernung direkt an der „Hauptstraße“.

## Mobilität

Maßnahmen zur Unterstützung der Mobilität wie Ladestationen für E-Bikes oder Leihstationen für Lastenräder sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

## Natur und Landschaft

### Naturschutz

Die Planungen werden von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland begleitet. Der BUND wurde am Verfahren beteiligt. Der Naturschutz wird über den Umweltbericht sichergestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen statt, deren Ergebnisse zum Entwurfstand ergänzt werden.

### Geschützter Landschaftsbestandteil

Der schützenswerte Naturbestand bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Der geschützte Landschaftsbestandteil in der Mitte des Plangebiets bleibt erhalten und wird als solcher planungsrechtlich gesichert. Der prägende Gehölzbestand ist durch die Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil gesichert.

Zudem sind zwei Bäume als Naturdenkmale festgelegt. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine textliche Festsetzungen aufgenommen, dass innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils und der Naturdenkmale bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig sind.

Ausnahmsweise ist innerhalb der Traufkante die Anlage von Wegen und Stellplätzen innerhalb der Stellplatzfläche nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig. Ein weiterer Baum neben dem Naturdenkmal wird als Einzelbaum zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird der randliche Gehölzbestand im Südosten, der außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils liegt, flächenmäßig zur Erhaltung festgesetzt.

### **Faunistisches Gutachten**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen statt, deren Ergebnisse zum Entwurfstand ergänzt werden. Für Brutvögel weist das Gebiet eine mittlere Bedeutung auf, wobei sich Vorkommen ökologisch anspruchsvoller Arten wie Star und Grauschnäpper auf den geschützten und erhalten bleibenden Altbaumbestand beschränken. Bezüglich der Fledermäuse ist die Quartierfunktion für die Zwergfledermaus und den großen Abendsegler zu nennen. Mit dem Nachweis kleiner Bestände zweier ungefährdeter Amphibienarten (Bergmolch und Teichfrosch) kommt dem Gebiet eine geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum zu. Die Untersuchungen haben ergeben, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein Planungshindernis vorliegt und die Umsetzung des Baugebietes möglich ist.

### **Birkenallee**

Die Birken der „Birkenallee“ sind als nicht schützenswert zu bewerten. Dennoch wird versucht die Birken in die Vorgärten der Reihen- und Doppelhaushälfte zu integrieren. Die historische Wegeverbindung wird jedoch durch Festsetzung eines Fuß- und Radweges und der Planstraße wieder aufgenommen, sodass eine Verbindung zwischen der Hauptstraße und der Straße „Auf der Loge“ gesichert ist.

### **Naturdenkmale**

Die Trauerbuche (ND WST 00040) und Traueredeltanne (ND WST 00039) sind als Naturdenkmäler einzustufen. Diese werden entsprechend erhalten und planungsrechtlich gesichert und der Wurzelbereich geschützt.

### **Kompensation**

Umfang und Art der Kompensation werden im Umweltbericht geregelt. Einzelheiten werden zum Entwurf ergänzt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach Zufahrten und Wege zu 60 % aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen sind.

### **Pflege der Parkflächen**

Die Pflege ist im Rahmen der künftigen Nutzungen zu regeln.

## **Bauvorhaben**

### **Baumaterialien und Architekturstil**

Die Hinweise zu den naturnahen Baumaterialien werden zur Kenntnis genommen. Um das Einfügen der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen, wird Klinker verwendet. Es wurde ein einheitlicher Architekturstil gewählt, um ein Einfügen der künftigen Bebauung in das historische Heinje-Hof-Ensemble zu sichern und einen einheitlichen Charakter für das Gebiet zu erzielen.

## **Fassaden- und Dachbegrünung**

Damit sich das Plangebiet besser in die Umgebung einfügt, orientiert sich die Gestaltung an der Gestaltungssatzung von Edeweicht. Die örtlichen Bauvorschriften sehen hier geneigte Dächer von mindestens 35 Grad bzw. mindestens 26 Grad mit entsprechenden ortstypischen Materialien vor. Ab einer Dachneigung von 10 Grad wirkt eine Begrünung deutlich komplexer. Daher wird von einer Dachbegrünung abgesehen. Eine Fassadenbegrünung ist hingegen nicht ausgeschlossen. Energetische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

## **Grundstücksgrößen**

Für die Bebauung mit einer Reihenhausscheibe oder gar einem Doppelhaus ist eine Grundstücksgröße von 175 bis 215 m<sup>2</sup> ausreichend. Bezugsgröße ist das jeweilige Baugrundstück in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Die Gemeinschaftsstellplätze und die Grünflächen werden nicht auf die Grundstücksgröße angerechnet.

## **Grundstücksgestaltung**

Zu den Einfriedungen wurden bisher keine Regelungen getroffen. Die Maßnahmen zur Einfriedung werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen sind. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig. Die geschützten Landschaftsbestandteile sowie randliche Gehölze bleiben erhalten. Für Zufahrten und Wege ist 60 % wasserdurchlässiges Material vorgeschrieben.

## **Zahl der Vollgeschosse**

Die Bebauung am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets (WA1) darf maximal über ein Vollgeschoss verfügen. Für die übrigen Bauflächen sind zwei Vollgeschosse mit unterschiedlichen Höhen vorgesehen.

## **Investor**

Projektentwickler und Investor ist die Stadthafen-Immobilien GmbH aus Oldenburg.

## **Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

## **Klimaschutz**

### **Energieeinsparung**

Die Energieeinsparung wird über die EnEV geregelt. Derzeit wird mit dem Energieversorger ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

Gemäß § 32a NBauO sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachflächen ab einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> künftig vorgeschrieben. Dieses gilt für Bauanträge oder bauaufsichtliche Zustimmungen nach dem 31. Dezember 2024. Für Bauanträge oder bauaufsichtliche Zustimmungen, die davor erstellt werden, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Daher verzichtet die Gemeinde in diesem Fall auf Festsetzungen für eine Solarpflicht, dieses auch vor dem Hintergrund, dass der Umgebungschutz der Baudenkmale zu beachten ist.

## **Versickerung/Nutzung von Brauchwasser**

Mit dem Konzept zur schadlosen Oberflächentwässerung werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden. Weitere Maßnahmen und Festsetzungen sind nicht zwingend erforderlich. Die Einrichtung von Zisternen zur Nutzung von Brauchwasser ist als private Maßnahme dennoch möglich.

## **Ver- und Entsorgung**

### **Oberflächenentwässerung**

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Büro Börjes GmbH & Co.KG erstellt. Das im Plangebiet derzeit vorhandenen Regenrückhaltebecken, an welches Teilbereiche der Hauptstraße, der Combi-Markt und ein Teil der Heinje-Baumschulflächen angeschlossen sind, wird verkleinert und verliert seine Rückhaltefunktion. Zur schadlosen Oberflächentwässerung wird ein neues Regenrückhaltebecken westlich der Espergöhler Bäke außerhalb des Plangebietes hergestellt. Dieses wird so groß bemessen, dass es den Bedarf aus dem neu geordneten Plangebiet und aus den o.g. Bestandsflächen mit aufnehmen kann.

### **Versorgungsleitungen**

Die Verlegung von Versorgungsleitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Verlegung im Bereich der Bäume wird ausgeschlossen.

## **Immissionsschutz**

### **Schallschutz**

Durch Anpflanzungen kann kein ausreichender Schallschutz erzielt werden. Es ist daher an der nördlichen Grenze eine Schallschutzwand zum Parkplatz in mindestens 2,0m und an der südlichen Grenze zum Netto-Markt eine Wand in 3 bis 4 m Höhe erforderlich. Die Wände werden jeweils auf der Grenze errichtet, sodass die Gehölzpflanzung im Süden nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch den Parkplatz wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro RP Schalltechnik erstellt. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm mit Richtwerten von 55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete und von 60/45 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete. Die Stellplatzanlage ist für das Abstellen der Anwohner-Pkw sowie der Besucher vorgesehen. Zusätzlich ist eine Stellplatzanlage mit Pkw-Einstellplätzen für Besucher der geplanten Wohnanlage geplant. Beide Stellplatzanlagen werden in die Berechnung einbezogen. Durch die geplante Pkw-Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes kann es an den bestehenden Wohngebäuden im Nahbereich der Anlage zu Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm kommen. Es wird daher zum Schutz der Bestandsbebauung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über der Parkflächenoberkante entlang der Stellplatzanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird zudem eine Begrünung der Lärmschutzwand festgesetzt.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen regeln den Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm und durch Gewerbelärm vom Netto-Markt.

## **Verschattung**

Durch das Bauvorhaben ist keine unzulässige Verschattung zu erwarten, da die Abstandsforderungen der Niedersächsischen Bauordnung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die Verschattung durch den Baumbestand ist hinzunehmen, da dieser geschützt ist.

Im Süden wird überbaubare Fläche für die direkt angrenze Wohnbebauung wird auf 15 m begrenzt, sodass ein ausreichend großer Abstand zur geplanten Bebauung besteht.

## **Bauphase**

### **Lärmbelästigung während der Bauphase**

Es werden die gesetzlichen Regelungen/Bedingungen zum Schutz der Anwohner während der Bauphase eingehalten.

### **Schutz des Baumbestandes**

Es werden die gesetzlichen Regelungen/Bedingungen zum Schutz der Bäume während der Bauphase eingehalten.

## **Verfahren**

### **Bürgerinformation**

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

Zur Information der Bürger über die Planung wurde am 18.10.2021 ein Infoabend veranstaltet, zudem alle Bürger geladen wurden und Fragen gestellt werden konnten. Zudem konnten die Vorentwürfe vom 06.10.2021 bis zum 08.11.2021 auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Damit ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in hinreichender Form durchgeführt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren können weitere Anregungen und Bedenken geäußert werden.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Vorhaben gehört nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Daher wird auf eine UVP verzichtet.