



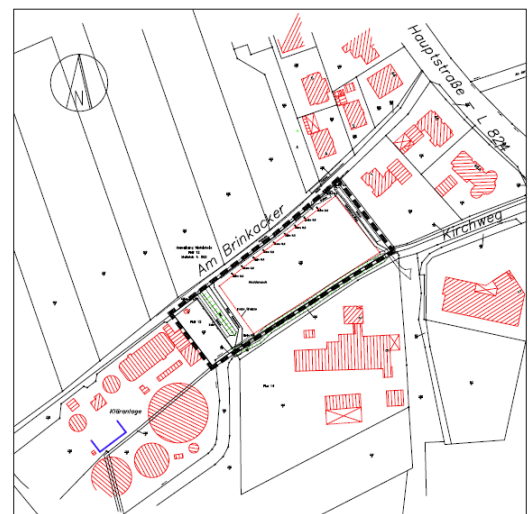
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

„Wiefelstede, Hörne“

ENTWURF

Begründung

für einen Bebauungsplan (hier Änderung) der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis:

1	Geltungsbereich.....	2
2	Rechtsgrundlagen/ Bauleitplanung.....	2
3	Derzeitige Situation.....	3
4	Anlass und Ziele der Planung.....	4
5	Nutzungskonzept und Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
6	Ver- und Entsorgung.....	5
7	Städtebauliche Werte	5
8	Durchführungskonzept.....	6
9	Bodenfunde	6
10	Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen:.....	6
11	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt inmitten der Ortslage des Ortsteiles Wiefelstede in dem Bebauungsplan Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“ im direkten Anschluss an die Kläranlage an der Straße „Am Brinkacker“ und die „Halfsteder Bäke“ (Wzg. Nr. 5.08 II. Ordnung).

Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, Abstandsflächen zwischen der Wohnbebauung „Hörner Esch“ und der Kläranlage, an.



Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile der Flurstücke 174/1, 176/9 und 176/10 der Flur 12, Gemarkung Wiefelstede.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.850 m².

2 Rechtsgrundlagen/ Bauleitplanung

Der Aufstellung dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 2007 und der hierzu ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB (grob gerechnet $5.800 \text{ m}^2 \times 0,8 [\text{GRZ}] = 4.640 \text{ m}^2$; $4.640 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$). Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132).

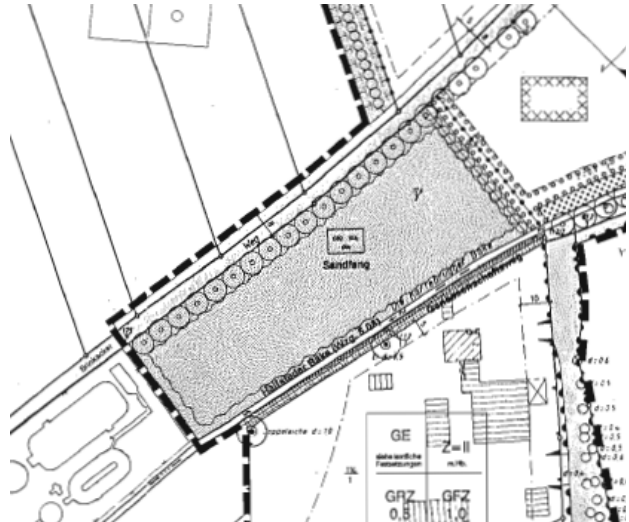
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 aus dem Jahre 1995 der Gemeinde Wiefelstede setzt den Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage und Sandfang, fest.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen als eingeschränkte gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (mögliche Erweiterungsflächen für die Kläranlage) dargestellt.

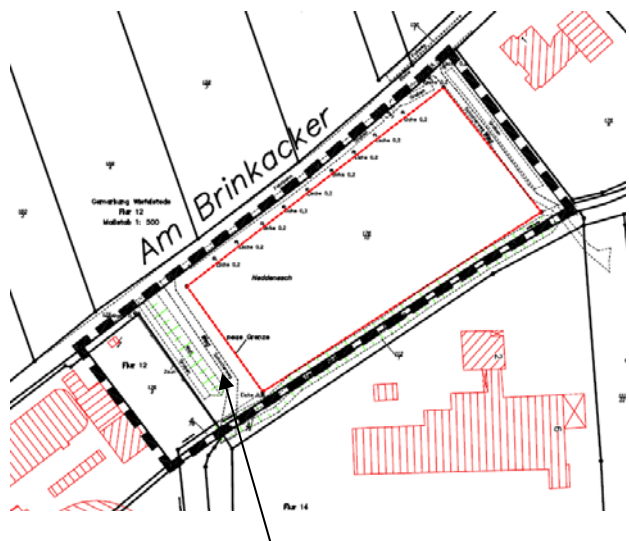
3 Derzeitige Situation

Der nebenstehende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 74 (angezeigt 1995) setzt den Bereich als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage und Sandfang, fest.

In Folge pflanzte die Gemeinde an der Straße „Am Brinkacker“ Eichen, Birken und Buchen. Teilflächen des „Sandfanges“ wurden in den letzten Jahren als Gartenflächen (Gemüsegeräten) Weideflächen und zurzeit als Grünland genutzt.



Entlang der Straße „Am Brinkacker“ und an der Ostseite befinden sich Entwässerungsgräben, die zum Teil trockengefallen sind.



In dem westlichen Teil des Plangebietes befand sich einmal eine Wegeverbindung, die nicht mehr vorhanden ist. Entlang des dortigen Grabens befinden sich Bäume und Sträucher.



Erschlossen werden die Flächen dieser Bebauungsplanänderung über die Straße „Am Brinkacker“ an die Hauptstraße, L 284.

Die bisher festgesetzte Fläche für den Sandfang, als Überschwemmungsbereich der Halfsteder Bäke, wird aufgrund der nahe gelegenen, eingerichteten und großflächigen Regenwasserrückhaltebecken nicht mehr benötigt.

4 Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinde Wiefelstede liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor. Nach Auswertung des von der LGLN bereitgestellten Baulückenkatasters sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Brachflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Auch leerstehende Gebäude sind, bis auf Leerstände im Einzelhandel innerhalb integrierter Lagen, nicht vorhanden. Im Rahmen der Innenentwicklung können somit keine Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Es ist nun geplant, anstelle des Sandfanges ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage in Wiefelstede und dem neu erstellten Gutachten der EWE, wurden hier Geruchsbelastungen von 19,8 % bis zu 45 % nach der GIRL festgestellt. Damit werden die maximal, möglichen Belastungen von 15 % in Gewerbegebieten überschritten. Somit sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet keine Nutzungen erlaubt, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordern.

Im konkreten Fall tritt nun die Situation ein, dass ein im benachbarten Gewerbegebiet ansässiges Autohaus dringend Flächen zum Abstellen von Neuwagen und Jahreswagen als Zwischenlager sucht. Damit wäre, aufgrund der besagten Einschränkungen für die Nutzung des Änderungsbereiches, diese Fläche als Lagerflächen sinnvoll nutzbar.

Die Erschließung der Flächen über die Straße „Am Brinkacker“ ist gesichert.

5 Nutzungskonzept und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Brinkacker“ in Richtung der Hauptstraße.

Gliederung des Plangebietes/ Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet gliedert sich grob in zwei Teile: die gewerblich nutzbaren Flächen für die Lagerhäuser und Lagerplätze und die eingeplanteten Erweiterungsflächen für die Kläranlage.

Aufgrund der anliegenden Wohnnutzung in den Mischgebieten wird festgesetzt, dass nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Außerdem ergibt sich aus den Geruchsbelastungen durch die Kläranlage, dass zum einen alle Nutzungen unzulässig sind, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordert und zum anderen dann auch, dass die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc., Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätte) nicht zulässig sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen anhand der größten Firsthöhe festgelegt. Hierbei wird eine Höhe von max. 6m für diese Fläche zwischen der Kläranlage und den angrenzenden Gebäuden als verträglich angesehen. Bereits die vorhandenen Baumreihe an der Straße „Am Brinkacker“ erreichen etwa diese Höhe.

Der Ausschluss von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen in den nicht überbaubaren Bereichen folgt dem Gedanken, im direkten Anschluss an den Straßen/ Gehwegen die Begrünung der Flächen zu erhalten.

Mit der örtlichen Bauvorschrift zu den Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen möchte die Gemeinde den „ländlichen“ Charakter von Wiefelstede unterstreichen und weitere Lebensräume für die Tiere schaffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die neu zu erschließenden Flächen werden, soweit notwendig, an das **Trinkwassernetz** des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes angeschlossen.

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden die notwendigen Hydranten, soweit nicht bereits in der Straße „Am Brinkacker“ vorhanden, für die **Löschwasserversorgung** eingebaut.

Die Ableitung eines Teiles der **Oberflächenwasser** erfolgt über die vorhandenen Grabensysteme in Richtung der nahe liegenden Regenwasserrückhaltebecken.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt, soweit notwendig, über die Kanalisation zum Klärwerk in Wiefelstede.

Die **Elt-Versorgung** erfolgt über das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Die **Gasversorgung** ist für das Plangebiet gesichert.

Die **Beseitigung** des anfallenden **Haus- und Sperrmülls** aus dem Plangebiet erfolgt im Auftrage durch den Landkreis Ammerland durch ein Müllabfuhrunternehmen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt voraussichtlich durch die **Deutsche Telekom AG**, Niederlassung Oldenburg.

7 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt:
(ca. Werte, gerundet)

öffentliche Verkehrsfläche	
Geh-/Radweg:	125 m ²
GE _E	4.840 m ²
Pflanzbindung neben dem Geh-/ Radweg:	185 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung:	695 m ²

Fläche des Geltungsbereiches : ca. 0,585 ha

8 Durchführungskonzept

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, GVBl. S 517). Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigungen zu sichern und unverändert zu lassen.

10 Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen:

- des Instituts für Denkmalpflege Oldenburg:

(siehe Bodenfunde)

- des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB für das Wasserwerk Nethen.

Die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003, (WW Nethen), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), sowie die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.

Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.

- auf Altablagerungen:

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen erkannt werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

- Räumstreifen entlang der Halfsteder Bäke:

Der Gewässerräumstreifen zum Wasserzug Nr. 5.08 II. Ordnung ist von jeglichen Anlagen, Bepflanzungen, Nutzungen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, frei zu halten. Der Räumstreifen ist durch eine Einfriedung vom restlichen Baugrundstück dauerhaft abzugrenzen.

- Empfehlungen zum Klimaschutz:

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen)



11 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet bzw. Europäischen Vogelschutzgebiet. Ebenso sind keine umweltrelevanten Schutzgebiete betroffen.

Es ergeben sich mit dieser Bebauungsplanänderung Änderungen hinsichtlich der möglichen Versiegelung der Flächen.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, ist nach dem Modell des Nieders. Städtetages die Fläche des bisher geplanten Sandfanges dem Biotoptyp „Sontiges mesophiles Grünland“ der Wertstufe 3 zuzuordnen. Die Fläche ist daher mit $3.649 \text{ m}^2 \times 3 = 10.947$ Werteinheiten zu kompensieren. Diese Kompensation erfolgt über das Ökokonto Hülsbäke der Gemeinde Wiefelstede.

Die vorhandenen Gehölzbestände an der Straße „Am Brinkacker“, der Halfsteder Bäke und an der nordöstlichen und der südwestlichen Seite bleiben erhalten.

Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten.

Das Landschafts-/ Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Besondere Kartierungen zur Fauna und Flora wurden hierzu aufgrund der Ortslage und der vorhandenen benachbarten intensiven Nutzungen (Gewerbegebiete, Gebäude, Nebenanlagen, Gärten) nicht durchgeführt.

Aufgrund der umliegenden intensiven Flächennutzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders und streng geschützten Pflanzenarten in diesem Bereich vorkommen.

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für die meisten von ihnen kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Daher ist ihre vorhabensspezifische Betroffenheit als sehr gering einzustufen.

26215 Wiefelstede, den _____

Bürgermeister