

Gemeinde Wiefelstede

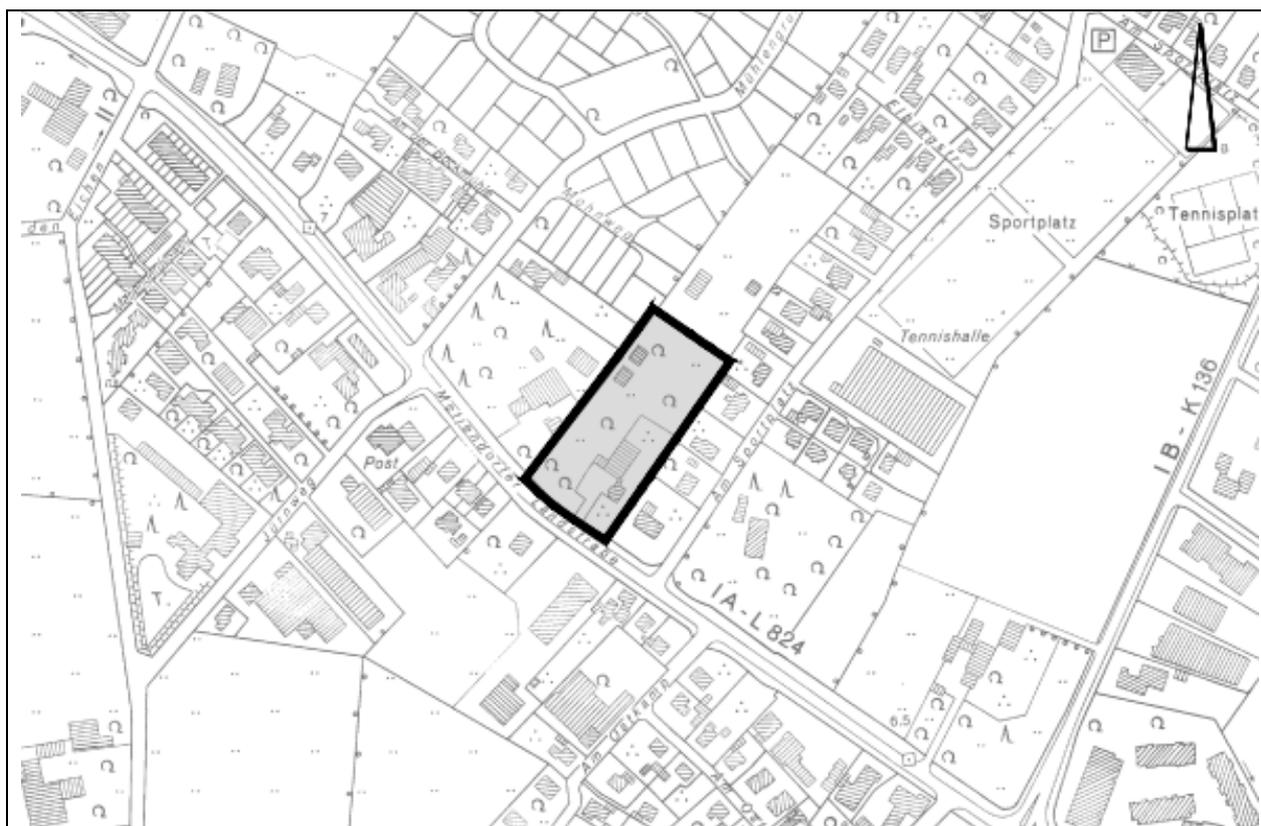
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78

„Mühlengrund“

4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------------|---|-----------|
| TEIL I: | ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 3 |
| 1. | EINLEITUNG | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass | 3 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.3 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.4 | Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 1.5 | Planungsrahmenbedingungen | 3 |
| 1.5.1 | Landesraumordnungsprogramm..... | 3 |
| 1.5.2 | Regionales Raumordnungsprogramm | 4 |
| 1.5.3 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.5.4 | Bebauungspläne..... | 4 |
| 1.5.5 | Sonstige relevante Planungen der Gemeinde..... | 4 |
| 2. | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG..... | 5 |
| 3.0 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG | 6 |
| 3.1 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 6 |
| 3.2 | Relevante Abwägungsbelange | 6 |
| 3.2.1 | Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange | 6 |
| 3.2.2 | Verkehrliche Belange..... | 6 |
| 3.2.3 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 7 |
| 3.2.4 | Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung | 7 |
| 3.2.5 | Hinweise zum besonderen Artenschutz | 9 |
| 3.2.6 | Klimaschutz | 9 |
| 4. | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 10 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..... | 10 |
| 4.3 | Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern..... | 10 |
| 4.4 | Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm | 11 |
| 5. | ERGÄNZENDE ANGABEN | 11 |
| 5.1 | Städtebauliche Übersichtsdaten | 11 |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.3 | Daten zum Verfahrensablauf | 12 |

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept mit Ansicht und Schnittzeichnung sowie Beschreibung des Nutzungskonzeptes



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Erweiterung eines Mischgebiets im Grundzentrum Metjendorf, die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,77 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung erfasst einen Bereich nordöstlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Metjendorf direkt an der Metjendorfer Landstraße. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der Straße „Mühlengrund“ und der Straße „Am Sportplatz“, ca. 300 m vom Nahversorgungsstandort Ecke „Metjendorfer Landstraße“/ „Ofenerfelder Straße“ entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um eine Obstwiese. Im südlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden (ehemaliger Fahrradhof) mit einem Vollgeschoss und einer versiegelten Hoffläche. Auf dem südlichen Grundstück befinden sich mehrere Bäume mit ortsbildprägender Wirkung im Straßenrandbereich. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. Östlich des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen. Westlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Zudem befinden sich dort Ladengeschäfte. Nördlich des Plangebiets befinden sich Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm in der Änderungsversion 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das südliche Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen entlang der „Metjendorfer Landstraße“ sind als gemischte Baufläche dargestellt. Das nördliche Gebiet wie auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78 aus dem Jahr 1992. Hier ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Zudem ist eine Firsthöhe bis maximal 11 m, eine Traufhöhe von maximal 3,5 m bei einem Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von maximal 6,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Im Westen ist eine Wallhecke mit angrenzender Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Östlich des Plangebiets ist direkt an die L 824 angrenzend ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Nördlich sowie nordöstlich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt. Zudem sind dort Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig.

Nördlich des Plangebiets wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 für einen Teil des Mischgebietes eine Zweckbestimmung zur Unterbringung besonderer Wohnformen (sozialen Zwecken dienende Anlagen) festgesetzt.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 an das Plangebiet an. Dort sind zwei Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➤ Seniorenpolitisches Konzept Wiefelstede

Das Seniorenpolitische Konzept soll dazu beitragen, dass die Gemeinde Wiefelstede zukünftig - auch in einer Zeit des demographischen Wandels - ein lebenswerter Ort bleibt und die damit verbundenen Herausforderungen nicht als Belastung sondern als Möglichkeit für Veränderung begriffen werden. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels zu begegnen, wurden eine Situationsanalyse durchgeführt und die Handlungsfelder eingegrenzt. Daraufhin wurden die vorauszusehenden Veränderungen und Bedürfnisse benannt und schließlich Ziele und Maßnahmen abgeleitet.



Als Maßnahmen sind eine verstärkte Einbindung der Senioren in die Gruppenarbeit, der Ausbau von gemeinschaftlichen Treffpunkten, Investorenplanungen und Bauvorhaben für generationsübergreifendes Wohnen sowie für betreutes Wohnen, seniorengerechte Umbaumaßnahmen und Mobilitätskonzepte vorgesehen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu sichern und dem Bedarf nach besonderen Wohnformen gerecht zu werden.

Angesichts des Demographischen Wandels erhält ein ausreichendes Angebot an betreuten Wohnanlagen sowie an Seniorenwohn- und Pflegeanlagen in der Region Ammerland und damit auch in der Gemeinde Wiefelstede immer mehr an Bedeutung. Laut der Bertelsmann Stiftung steigt der Anteil der Pflegebedürftigen in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich zum Jahr 2009 von 2,6 auf 4,6 % im Jahr 2030 an¹. Um dem künftig anstehenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen gerecht zu werden, soll nördlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) auf dem Gelände des ehemaligen Fahrradhofes eine Pflege- und Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben erfolgt durch einen privaten Investor. Das städtebauliche Konzept sieht dabei im südlichen Bereich des Plangebiets ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen für stationäre Pflege, Tagespflege und Begegnungsräume vor. Das Gebäude wird mit einem Sattel- und Walmdach ausgestattet und hat eine Höhe von rd. 11,70 m. Im nördlichen Bereich ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen für betreutes Wohnen vorgesehen. Hier ist ebenfalls ein ausgebautes Dach vorgesehen, jedoch wird eine Höhe von rd. 10 m nicht überschritten. Die Fensteröffnungen und Balkone sichern eine kleinteilige Fassadengliederung. Die geplanten Bauvorhaben fügen sich in der Höhenentwicklung und der Gestaltung in die Umgebung ein. Die erforderlichen Einstellplätze werden auf der Westseite des Gebäudes im Anschluss an die Wallhecke angeordnet und durch die baulichen Anlagen von der benachbarten schutzwürdigen Bebauung abgeschirmt.

Im östlichen Bereich befindet sich der Garten der Anlage. Zudem wird das Plangebiet durch Hecken im Norden und Osten eingegrünt. Die Einfassung des Geländes durch private Grünflächen mit Wallhecke, Baumbestand, Hecken und Gartenanlagen sorgt für eine Einpassung des Vorhabens in das Umfeld und eine gewisse Abschirmung gegenüber der Ortsdurchfahrt und der benachbarten Bebauung.

Laut des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist somit optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

¹ Quelle Bertelsmann Stiftung (<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/pflegeprognose+wiefelstede+basisdaten-pflegeprognose+tabelle>)



Die Umsetzung des Vorhabens erfordert die Konkretisierung der Festsetzung im Mischgebiet sowie die Umwandlung der Obstwiese in ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde räumt der Schaffung der besonderen Wohnanlage ein höheres Gewicht ein als dem Erhalt der Obstbaumwiese. Der Wertverlust wird teilweise durch die randliche Eingrünung ausgeglichen und kompensiert. Die Wallhecke bleibt als Gehölz erhalten, ebenso wie die markierten Bäume an der Ortsdurchfahrt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 7.700 m² unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan straßenseitig bereits eine gemischte Baufläche und rückwärtig eine Wohnbaufläche dargestellt ist.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem trägt die planungsrechtliche Absicherung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage den Anforderungen des Demographischen Wandels Rechnung.

3.2.2 Verkehrliche Belange

☐ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Metjendorfer Landstraße“ (L 824) erschlossen. Die bereits vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt.



□ ÖPNV-Versorgung

An der „Metjendorfer Landstraße“ befindet sich die Haltestelle „Am Sportplatz“ welche insgesamt vier Buslinien bedient wird. Diese Haltestelle wird von der Linie 329 Richtung Petersfehn, Linie 330 Richtung Oldenburg ZOB sowie Spohle, Linie 336 Richtung Rastede sowie Bokel und der Linie 349 Richtung Rastede sowie Wiefelstede bedient.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses sowie eines Busses der Verkehr und Wasser GmbH (VWG) befindet und somit fußläufig gut angebunden ist.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der südliche Abschnitt des Plangebietes hat gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Mischgebiets mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Die Flächen im Norden haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Daher werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt so, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die Ableitung des vorsorglichen Lärmschutzes erfolgt aufgrund der vergleichbaren Situation aus den Festsetzungen des östlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplanes Nr. 122, 1. Änderung.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit durch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Fahrradhofes gekennzeichnet. Zur Metjendorfer Landstraße grenzt ein Eichenbestand das Plangebiet ab, der im westlichen Bereich in eine das Gebiet begrenzende Baum-Strauch-Wallhecke übergeht, die aber abschnittsweise nur einen lückigen Altbaumbestand bzw. Fichten aufweist. Auf dem nördlichen Teil befindet sich eine Obstwiese, im Westen der Obstwiese sind noch verfallende Gebäude der ehemaligen Nutzung ausgeprägt.

Planungsrechtlich unterliegt der Gesamtbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 `Mühlengrund`, der neben dem Erhalt des Laubbaumbestandes an der Landstraße im südlichen Bereich mit dem Fahrradhof den Festsetzungen eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 unterliegt. Der nördliche Bereich unterliegt der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Erhalt der Wallhecke und der Obstwiese.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Mit der Übernahme des Mischgebietes im südlichen Teil wird auch die Flächeninanspruchnahme nicht erhöht (Grundflächenzahl bleibt bei 0,6), so dass sich keine eingriffsrelevanten Veränderungen ergeben.



- Der prägende und für Arten und Lebensgemeinschaften wertvolle Eichenbestand an der Straße wird als private Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten, so dass sich auch hier keine Eingriffe gegenüber dem Planungsrecht ergeben.
- Auf der nördlichen Teilfläche hingegen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kompensationsfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt ist, werden mit der 4. Änderung Bauflächen (als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Mit der Überplanung der Maßnahmenfläche in Bauflächen und der somit nicht mehr bestehenden Kompensationsleistung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der extern zu kompensieren ist.
- Der Baumbestand auf der Wallhecke wird als Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bestand erhalten. Doch kann aufgrund der heranrückenden Bebauung mit Stellplatzanlage der erforderliche Schutzstreifen zur Aufrechterhaltung des Wallheckenschutzes nicht gesichert werden. Daher wird der Wallheckenschutz aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.
- Zur randlichen Eingrünung des Gebietes wird eine 2 bis 3 m breite private Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese nördlich und östlich am Plangebietsrand festgesetzte Hecke aus standortgerechten Sträuchern ist als interner Teilausgleich anzusetzen.
- Zudem werden zur internen Gliederung des Gebietes Einzelbaumanpflanzung je 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume (s. Pflanzliste 1) oder ein entsprechender Obstbaum.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Überplanung der Obstwiese eine Kompensation in Anwendung der Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) umzusetzen. Die anzunehmenden Biotopstrukturen der Maßnahmenfläche umfassen Wertstufen von Wertstufe 3 bis Wertstufe 4. So wird für die nicht mehr umsetzbare Kompensation aus dem Ursprungsplan Nr. 78 entsprechend der Flächengröße von 3.250 m² und dem anzusetzenden Biotopwert von durchschnittlich 3,5 ein Kompensationsflächenwert von 11.375 Werteinheiten erforderlich.

Durch die Umsetzung interner Maßnahmen zur randlichen Eingrünung auf 425 m² (festgesetzte Grünfläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3) und Festsetzung von Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 (entsprechend der GRZ sind etwa 10 Laubbäume a 10 m² Fläche erforderlich) ist ein innergebietlicher Teilausgleich anzusetzen, der entsprechend der Flächengröße und dem Aufwertungsfaktor von 1 mit 525 Werteinheiten anzusetzen ist. Somit reduziert sich der Umfang extern erforderlicher Maßnahmen auf 10.850 Werteinheiten.

Zudem erfolgt die Abwertung des Schutzstatus der Wallhecke, die trotz Erhalt des Baumbestandes im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. So ergibt sich eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.



3.2.5 Hinweise zum besonderen Artenschutz

Wie nachfolgend näher dargelegt, ist die Änderung des Bebauungsplans aller Voraussicht nach mit den maßgeblichen Regelungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vereinbar. Jedoch sind bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

- Besondere Artenvorkommen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Es kann jedoch angenommen werden, dass aufgrund der Biotopausstattung - vor allem aufgrund der Gehölzbestände und der Obstwiese - das relevante Artenspektrum Brutvorkommen siedlungstoleranter gehölzbrütender, ggf. auch bodenbrütender Vogelarten umfasst. In dem alten Gebäudekomplex und dem Altbaumbestand ist das Vorkommen von Fledermausquartiere an Gebäude – und Gehölzbewohnenden Arten ebenfalls nicht auszuschließen. Zudem kann das Gebiet mit dem Gehölzbestand als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt werden.
- Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung geschützter Tiere und deren Entwicklungsformen kann durch bauzeitliche Regelungen (Baufeldräumung und Gehölzfällungen außerhalb der Vogel-Brutzeit, bzw. der Quartierzeiten, ggf. vorherige Quartierskontrolle im Gebäude) berücksichtigt werden.
- Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen geschützter Tierarten bei Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes im Siedlungszusammenhang von Metjendorf nicht zu erwarten.
- Sollten durch die Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere (insbesondere Niststätten gehölz- oder bodenbrütender Vogelarten) betroffen sein, kann davon ausgegangen werden, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt. Dies begründet sich aus dem Erhalt des Baumbestandes an der Landesstraße und auf der Wallhecke, der Pflanzung einer Hecke im Norden und Osten sowie durch Umsetzung von Gestaltungselementen (Gehölzpflanzungen) innerhalb der Freiflächen. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld des Plangebietes Gehölzstrukturen des Siedlungsraumes vorhanden.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte – bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze - ersichtlich.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden und dass Anpflanzungen zur inneren und Durchgrünung und randlichen Einbindung des Plangebietes vorgesehen werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Erweiterung einer bereits teilweise versiegelten Fläche im Innenbereich geschont.



4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die südliche Fläche des Plangebiets wird als Mischgebiet mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienende Anlage“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um die geplante Nutzung mit besonderer Wohnform planungsrechtlich abzusichern. Diese Festsetzung erfolgt analog zu den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78.

Der nördliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um das betreute Wohnen planungsrechtlich zu sichern. Da eine Wohnnutzung entstehen soll und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine optimale, auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittene Wohnanlage, zu ermöglichen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Um eine angemessene Höherentwicklung zu sichern wird eine Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem werden eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt.

Die Staffelung der Höhen soll eine verträgliche Entwicklung gegenüber der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Bebauung sicherstellen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die das Gebiet prägenden Laubgehölzbestände im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Um das Plangebiet zu durchgrünen und einen Teilausgleich für den Verlust der Obstbaumwiese zu schaffen, sollen pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Im nördlichen und östlichen Randbereich wird eine Heckenpflanzung vorgeschrieben. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.



4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

| | |
|--|----------------------------|
| Gesamt | 7.723 m² |
| Allgemeines Wohngebiet WA | 1.946 m ² |
| Mischgebiet MI | 4.738 m ² |
| Private Grünfläche | 1.040 m ² |
| davon: Flächen mit Erhaltungsgebot 615 m ² Flächen mit Anpflanzungsgebot 425 m ² | |

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.



5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 78, 4. Änderung als Anlage beigelegt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister