

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 08.02.2016, 17:00 Uhr, Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede,

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Hartmut Bruns FDP
Johann Klarmann SPD
Enno Kruse UWG
Tim Oltmanns B 90/Grüne
Bärbel Osterloh CDU
Hans-Dieter Schneider SPD
Kirsten Schnörwangen CDU als Vertreterin für Jann Lübben
Helmut Stalling CDU
Günter Teusner B 90/Grüne
Jörg Weden SPD

hinzugewähltes Mitglied

Heinz Janßen
Michael Wilkens

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister
Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter (außer zu TOP 8)
Hergen Buschmann Fachdienstleiter Gebäudemanagement, zu TOP 9 und TOP 10
Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführer

Gäste

Georg Martens Ingenieurbüro Martens, zu TOP 9
Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 8 u. TOP 11 - TOP 20
Rainer Gloy Projektentwicklung Rainer Gloy e.K., zu TOP 12
Sonja Klanke Nordwest-Zeitung
Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

zeitweise bis zu ca. 70 Zuhörer/-innen

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die zahlreichen Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 17.03 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

BM Pieper schlägt vor, den TOP 17 „Evtl. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Wiefelstede-Nord“ vorzuziehen und nach den Regularien über diesen Punkt zu beraten.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin Metjendorfs fragt unter Hinweis auf die geplante Bebauung der Obstbaumwiese, wie die Gemeinde mit dem Ortsbild Metjendorfs umzugehen gedenke. Hier soll außerdem ein uraltes, denkmalschutzwürdiges Gebäude abgerissen werden. Sie fordert eine Berücksichtigung auch der Interessen der Metjendorfer Bevölkerung.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 09.11.2015

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.11.2015 wird mit einer Enthaltung genehmigt.

8. Evtl. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 "Wiefelstede-Nord"
Vorlage: B/0515/2016

BM Pieper verweist auf die hohe Anzahl an Bewerbern aus der Gemeinde Wiefelstede. Ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen sei vorhanden. Wichtig sei auch ein weiterer Mietwohnungsbau, um jungen Menschen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Es gebe verschiedene potenzielle Wohnbauflächen und ihm sei klar, dass es sich in diesem Fall nicht um eine 1A-Fläche handele. Entscheidend sei jedoch eine Einigung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde, die hier erzielt werden konnte. Mit den betroffenen Parteien seien noch weitere Gespräche notwendig. Deshalb und auch wegen des noch offenen Umfangs der Bebauung schlage die Verwaltung lediglich eine Kenntnisnahme des heutigen Berichts und eine weitere Beratung in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vor. Die vorliegenden Entwürfe seien erste Ideen.

Ausschussvorsitzender Nacke weist darauf hin, dass es heute noch nicht um den Beginn der Bauleitplanverfahren gehe.

Frau Abel, NWP, erläutert anschließend die möglichen Planungsvarianten anhand der beigefügten Präsentation. Die Fläche sei in guter Erreichbarkeit der Infrastruktur gelegen. Gemäß vorliegender Geruchsimmissionsprognose sei die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle wohl realisierbar. Möglich sei hier die Ausweisung von insgesamt rund 50 Baugrundstücken. Weitere Untersuchungen auch zum Thema Lärm seien jedoch noch erforderlich.

Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt, dass die CDU-Fraktion die beiden angrenzenden Betriebe, eine Gärtnerei und ein landwirtschaftlicher Betrieb, in ihrer Existenz schützen möchte. Beide dürften zudem nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Außerdem habe man Bedenken wegen der Lärmemissionen, die von der Gärtnerei ausgehen würden, die direkt an die geplanten Wohnbaugrundstücke angrenze. Eine Teilfläche des geplanten Geltungsbereichs solle außerdem angeblich gar nicht zur Verfügung stehen. Man sei sich daher nicht sicher, ob man der geplanten Wohnbebauung überhaupt zustimmen könne. Hierzu benötige man weitere Informationen.

Ausschussmitglied Schneider erklärt, dass sich seine Fraktion nach ausführlicher Diskussion ebenfalls für den Erhalt der Betriebe ausspreche. Der Flächenstreifen entlang der Oldenburger Landstraße (Anmerkung: Variante 1 in der Präsentation) sei jedoch geeignet. Bisher sei auch nur über diese Fläche gesprochen worden bis plötzlich von der Verwaltung ein größerer Plan für ein Wohngebiet vorgelegt worden sei. Die Gemeinde sei auf Gewerbebetriebe und die dort vorhandenen Arbeitsplätze angewiesen. Die SPD-Fraktion werde daher eine Überplanung der Gesamtfläche nicht mittragen. Man sollte sich auf die Fläche entlang der Landesstraße beschränken. Es sei denn, mit der Betriebseigentümerin könne eine Einigung über Alternativflächen gefunden werden. Dies sollte bis zur nächsten Sitzung geprüft werden, ebenso wie die Auswirkungen der Lärmemissionen des Schwimmbades auf die geplante Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte außerdem wegen der laut Prognose grenzwertigen Geruchsimmissionen im Randbereich an dieser Stelle etwas zurückgenommen werden, auch wenn zurzeit ein hoher Wohnbauflächenbedarf bestehe. Noch besser wäre jedoch die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle.

Ausschussmitglied Bruns stimmt seinem Vorredner zu. Ein Wohnbauflächenbedarf sei vorhanden. Bei der in Rede stehenden Fläche handele es sich jedoch nicht um eine 1 A-Lage für eine Wohnbebauung, die hier aufgrund des ländlichen Charakters der Umgebung für ihn einfach nicht hinpasse. Die bestehenden Betriebe dürften außerdem nicht geschädigt werden.

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass seine Fraktion bei einer Zustimmung gegen ihre eigenen Grundsätze einer behutsamen Bebauung verstoßen würde. Er fordert eine stärkere Betonung auf den sozialen Wohnungsbau auch wegen der ankommenden Flüchtlinge. In der heutigen Sitzung werde insgesamt über die Ausweisung von ca. 130 Wohnbaugrundstücken beraten. Fraglich sei, ob die vorhandene Infrastruktur hierfür überhaupt ausreiche. Die hier diskutierte Fläche eigne sich möglicherweise auch als Standort für eine Sporthalle.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass die UWG-Fraktion der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wiefelstede-Nord“ nicht zustimmen werde. Problematisch sei insbesondere der Lärm der Beregnungsanlagen der Gärtnerei, die im Bedarfsfall auch am Wochenende und in der Nacht laufen würden.

Die Sitzung wird unterbrochen, um den anwesenden Betroffenen die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.

Herr Karl-Heinz Gertjederdes weist daraufhin, dass Hassel ein Dorf sei. Über eine Bauvoranfrage seinerseits sei auch deshalb negativ entschieden worden. Die Geruchsprognose rechne mit falschen Werten und sei daher nicht korrekt. Die Lärmemissionen der Betriebe seien voraussichtlich ein großes Problem, da hier auch sonntags gearbeitet werde. Zu beachten sei auch die Altlast, die sich in unmittelbarer Nähe befinde. Er freut sich, dass sich alle Parteien für den Erhalt der Gärtnerei einsetzen, und hofft, dass dies auch so bleibt.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Ausschussvorsitzender Nacke weist noch einmal daraufhin, dass die vorliegende Geruchsprognose für das noch durchzuführende Bauleitplanverfahren nicht geeignet sei. Hierfür sei ein Gutachten notwendig. Er schlägt vor, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, dass lediglich der Bericht zur Kenntnis genommen werde. Eine weitere Beratung im Ausschuss solle nur dann durchgeführt werden, wenn die noch offenen Fragen geklärt worden seien.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt den Bericht der Verwaltung zur möglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Wiefelstede-Nord" zur Kenntnis.

**9. Errichtung eines Fahrstuhls im Gebäude I der Oberschule Wiefelstede
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0527/2016**

Herr Martens, Ingenieurbüro Martens, erläutert die Ausführungsplanung und die Kosten anhand der beigelegten Präsentation.

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß den Vergaberichtlinien auszuschreiben.

**10. Sanierung der Schulküche in der Grundschule Metjendorf
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0526/2016**

FDL Buschmann geht kurz auf die Beratungsvorlage ein. Geplant sei, im Zuge der Sanierung der Schulküche auch die Außenfassade energetisch zu sanieren. Die durchgehenden Betonbalken hätten viele Nachteile (u. a. Schimmelbildung, schlechte Wärmedämmung). Die Fassade soll wieder als Klinkermauerwerk und das Dachgeschoss ausbaufähig hergestellt werden. Hierfür würden Kosten in Höhe von 93.500 Euro anfallen. Die Kostenberechnung liege leider noch nicht vor und werde nachgereicht.

BM Pieper dankt dem Förderverein der Grundschule für die freiwillige Übernahme der Kosten für die neue Schulküche. Eine solche Einrichtung sei nicht zwingend erforderlich. Hier könne man nun parallel Sanierungsmaßnahmen durchführen.

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, die Maßnahme aufgrund der geänderten Gewichtung in „Sanierung der Außenfassade“ umzubenennen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt FDL Buschmann, dass bei der Beurteilung des energetischen Sanierungsbedarfs der weiteren Gebäudeteile auch deren Nutzung zu berücksichtigen sei. Geplant sei als nächstes im Zuge der Dachsanierung weitere Dämmarbeiten durchzuführen. Der Gebäudeteil links neben der Schulküche sei aufgrund der Nutzung zweitrangig zu beurteilen.

Ausschussmitglied Schneider schlägt vor, die energetische Sanierung nicht nach der EnEV 2014 sondern entsprechend der Anforderung der EnEV 2016 durchzuführen, wenn dies nicht unnötig teurer werde.

FDL Buschmann erklärt, dass die Durchführung der Sanierung nach der EnEV 2016 möglich sei.

Ausschussmitglied Kruse weist daraufhin, dass die Berücksichtigung der Anforderungen nach der EnEV 2016 höhere Kosten verursachen werde. Die Kostenberechnung zu den beiden Alternativen und die Finanzierung eventueller Mehrkosten sollten bis zur VA-Sitzung nachgereicht werden.

Ausschussvorsitzender Nacke ist der Auffassung, dass der Beschlussvorschlag wegen der fehlenden Kostenberechnung entsprechend geändert werden müsste.

Hinweis: Die Kostenberechnung ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß Vergaberichtlinien auszuschreiben.

11. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße";

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Vorlage: B/0519/2016

Frau Abel, NWP, erläutert den Planungsentwurf anhand der beigelegten Präsentation. Die Fläche des ehemaligen Postzustellstützpunktes stehe für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Verfügung. Der Netto-Markt befinde sich zwar nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (EHK) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, durch eine Auswirkungsanalyse konnte jedoch die Verträglichkeit der Erweiterung nachgewiesen werden. Bei dem Markt handele es sich außerdem bereits um großflächigen Einzelhandel. Der Landkreis Ammerland habe zu dem geplanten Vorhaben bereits einen positiven Bauvorbescheid erlassen. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 im beschleunigten Verfahren könne daher zugestimmt werden.

Ausschussmitglied Teusner stellt fest, dass das EHK und die Auswirkungsanalyse seiner Meinung nach nicht zusammenpassen würden.

Frau Abel hält entgegen, dass das EHK lediglich den Regelfall festlege. Hier handele es sich jedoch um einen atypischen Sonderfall, dessen Auswirkungen im Einzelfall zu prüfen seien. Das EHK stelle hierbei den Rahmenplan dar, der in die Abwägung einzustellen sei. Es handele sich hier nicht um die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Ausschussmitglied Weden fügt hinzu, dass man das EHK seinerzeit in dem Wissen verabschiedet habe, dass es Ausnahmen geben könne. Hier gehe es um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit einem hohen Maß an Laufkundschaft und nicht um eine Neuansiedlung. Für den ehemaligen Postzustellstützpunkt hätte er sich jedoch eine andere Nutzung gewünscht, die zurzeit an anderer Stelle eher störe. Er weist darauf hin, dass bereits ein positiver Bauvorbescheid vorliege.

Ausschussmitglied Bruns stimmt der Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes grundsätzlich zu, fragt aber nach möglichen negativen Auswirkungen auf die anderen Lebensmittelmärkte.

Frau Abel erklärt, dass das Vorhaben gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse verträglich sei. Durch die aktuelle Rechtsprechung und durch die geplante Änderung des Landesraumordnungsprogramms solle die Nahversorgung außerdem gestärkt werden.

Ausschussmitglied Schneider ist der Auffassung, dass der Standort des Netto-Marktes im EHK in den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstedes hineingehört hätte. Die geplante Erweiterung sieht er positiv.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt FBL Siemen, dass nicht die gesamte Fläche des ehemaligen Postzustellstützpunktes für die Erweiterung des Netto-Marktes in Anspruch genommen werde. Die Verlagerung des angesprochenen Betriebes aus der Kirchstraße in die ehemaligen Räumlichkeiten der Post habe sich jedoch zerschlagen. Auf der verbleibenden Restfläche seien nur Dienstleistungen zugelassen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

**12. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0520/2016**

Ausschussmitglied Teusner schlägt vor, zunächst die anwesenden Anwohner zu Wort kommen zu lassen.

Ausschussvorsitzender Nacke ist der Auffassung, dass zuerst einmal die Planung vorgestellt werden sollte.

Frau Abel, NWP, erläutert den Planungsentwurf und das Vorhaben anhand der beigefügten Präsentation. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (Anmerkung: aus 1989) seien hier bereits eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan sei die Obstbaumwiese als Ausgleichsmaßnahme als zu erhalten festgesetzt. Im Vorfeld habe es wegen des Eingriffs in Natur- und Landschaft durch die geplante Bebauung der Obstbaumwiese bereits Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Ammerland als Unterer Naturschutzbehörde gegeben. Die Bäume an der Straße und die Wallhecke sollen erhalten bleiben. Es sei außerdem vorgesehen, als Abgrenzung zur Wohnbebauung das Pflanzen von Hecken, Sträuchern und Bäumen festzusetzen. Außerdem seien zu den Wohnbaugrundstücken größere Grenzabstände vorgesehen. Mit der Planung werde der gesetzlichen Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Anmerkung: § 1 a Ziff. 2 BauGB) entsprochen. Positiv zu bewerten sei für das geplante Projekt zudem die zentrale Lage.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt FDL Quathamer, dass als Ausgleichsmaßnahme an eine Beteiligung am Ökopool Horstbüsche in Gristede gedacht worden sei.

Ausschussmitglied Schneider hat erwartet, dass die Planung im Umfeld Probleme bereitet. Hier habe es wohl Zusagen gegeben haben, dass die Obstbaumwiese nie bebaut werden würde. Die Anwohner fühlten sich also sicher. Kritik war demnach zu erwarten. Er gibt jedoch zu bedenken, dass die Ausgleichsfläche mitten im Ort liege. Zu der zu Beginn der Sitzung angesprochenen Frage, wie man mit dem Ortsbild Metjendorfs umzugehen gedenke, erklärt er, dass man eine Gemeinde sei und Unterschiede daher nicht gemacht werden würden. Er habe das Areal persönlich in Augenschein genommen. Gesehen habe er unter anderem hohe Brennesseln und einen zerfallenen Hühnerschuppen. Die Gemeinde sei nun gefordert eine Lösung mit einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Anwohner zu finden. Hier werde eine vernünftige Wohn- und Pflegeanlage für Senioren geplant, von denen nur wenig Lärm zu erwarten sei. In der Planung wurde bereits Rücksicht auf die Anwohner genommen. Ein Schattenwurf sei nicht zu erwarten. Die Verkehrsführung abseits der Wohnbebauung sei gelungen. Eine Eingrünung des Geländes werde gefordert. Er hält die vorgestellte Planung für gelungen und spricht sich für das geplante Projekt aus.

Herr Gloy, Rainer Gloy Projektentwicklun e.K., fügt hinzu, dass im rückwärtigen Bereich des Hauses 2 keine Aufenthaltsräume und keine Balkone geplant seien.

Die Sitzung wird unterbrochen, um den anwesenden Betroffenen die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.

Eine direkte Anwohnerin (Anmerkung: Frau Bettina Hauke) kritisiert, dass man von den Balkonen aus in ihren Garten schauen könne und der bisherige Blick von ihrem Grundstück aus ins Grüne zerstört werde. Zwar erkenne sie nicht die Notwendigkeit einer Pflege- und Seniorenwohnanlage, der demografische Wandel vollziehe sich jedoch langsam, so dass ein beschleunigtes Verfahren nicht notwendig sei. Das Interesse der Anwohner sei höher zu bewerten. Das alte Bauernhaus sei eventuell denkmalgeschützwürdig. Dies müsse überprüft werden. Die Obstbaumwiese sei fast 100 Jahre alt und die hier vorhandene Artenvielfalt müsse ebenfalls (artenschutzrechtlich) ernsthaft überprüft werden. Dies sei erst im Frühjahr möglich. Die Anwohner würden sich von der Planung überrumpelt fühlen. Als Alternative schlägt sie ein Zentrum für die Metjendorfer Bevölkerung und deren Identität vor. Wegen der gegenüberliegenden Betriebes Plömacher sei das Areal ungeeignet. Man sollte daher Alternativstandorte für eine Pflege- und Seniorenwohnanlage prüfen.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren lediglich bedeute, dass zwei Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren zusammengefasst werden können, jedoch nicht ohne Begutachtung der angesprochenen Punkte. Hier liege offensichtlich ein Missverständnis vor. Die geäußerten Sorgen seien daher nicht gerechtfertigt.

Frau Abel fügt hinzu, dass die Fachbehörden im Verfahren beteiligt und die Planungsunterlagen noch öffentlich ausgelegt werden müssten. Hier gehe es um eine Innenentwicklung, so dass ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren möglich sei.

Eine andere Anwohnerin ist der Auffassung, dass die geplante Bebauung nicht behutsam und die Gebäude zu hoch seien. Hierdurch werde ihr Grundstück entwertet. Ein Bedarf für eine Pflege- und Seniorenwohnanlage sei nicht vorhanden. Die Planung sei eine Missachtung der Bürger, die dort wohnen.

Ein Metjendorfer Einwohner erklärt, dass der Fahrradhof zu Metjendorf gehöre. In Wiefelstede wäre eine solche Planung wohl eher nicht möglich. Die geplante Anlage würde sich nicht in die Umgebung einpassen.

Eine Metjendorfer Einwohnerin versteht nicht, wieso man eine Pflege- und Seniorenwohnanlage direkt an einer Hauptverkehrsstraße errichten möchte. Von dem Verkehr gehe eine große Gefahr aus auch wegen der Fa. Plömacher. Außerdem gebe es im Ort zu wenige Grünflächen.

Frau Renate Heerwagen, 2. Vorsitzende des Seniorenbeirats, begrüßt grundsätzlich den Bau einer Pflege- und Seniorenwohnanlage, vielleicht aber nicht so hoch. Sie verweist auf die zentrale Lage, wie bei einer vergleichbaren Anlage in Wiefelstede. So etwas brauche man in Metjendorf auch, eventuell aber nicht so groß.

Ein weiterer Anwohner fühlt sich ebenfalls übergangen. Es müsse genauestens geprüft werden, ob das alte Bauernhaus und die Obstbaumwiese schützenswert seien. Grundsätzlich habe er nichts gegen die geplante Pflege- und Seniorenwohnanlage. Er fragt sich, warum nun nicht mehr wie bisher von der „Obstbaumwiese“ sondern vom „Mühlengrund“ gesprochen werde.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass hier keine Umbenennung stattgefunden habe. Bei „Mühlengrund“ handele es sich um die (alte) Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 78.

Eine Anwohnerin bittet ebenfalls um eine vernünftige Prüfung der Schutztatbestände, aber auch alternativer Standorte und Nutzungen.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass hier ein Antrag eines Investors vorliege, über den zu entscheiden sei. Man könne von diesem nicht einfach verlangen, an einem anderen Ort zu bauen.

Eine Anwohnerin kritisiert, dass kaum noch alte Gebäude in Metjendorf erhalten geblieben seien. Die meisten seien mit der Zeit verschwunden. Metjendorf sei auch einmal ein Dorf wie Hassel gewesen. Man fühle sich gegenüber Wiefelstede vernachlässigt.

Ein Metjendorfer Einwohner kritisiert, dass alles zugebaut werde. Der ländliche Charakter müsse jedoch erhalten bleiben, sonst müsse man sich irgendwann die Frage stellen, wo man mit seinen Kindern später noch wohnen möchte.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass wieder einmal ein Investor plane, die Gemeinde jedoch immer noch die Planungshoheit habe. Gegen die Pflege- und Seniorenwohnanlage sei grundsätzlich nichts zu sagen. Hier werde jedoch im Nullachtfünfzehn-Baustil geplant, den keiner wolle. Das Nutzungskonzept sei hingegen nicht schlecht. Er frage sich jedoch, wo Ideen bleiben würden wie beispielsweise „Wohnen - Jung und Alt zusammen“. Eine solche Planung sollte daher nur unter frühzeitiger Beteiligung der Bürger, des Ortsbürgervereins und des Seniorenbeirats durchgeführt werden, da es sich hier um ein sensibles Thema handele.

Das Seniorenpolitische Konzept der Gemeinde Wiefelstede enthalte im Übrigen auch anderen Aussagen zu diesem Thema als in der Begründung angeführt. Hier wolle ein Investor entwickeln und nicht die Gemeinde. Er bedauert, dass eine Ausgleichsfläche mitten im Ort verschwinden soll. Es handele sich hier um ein seltenes Biotop. Auch müsse die Frage des Denkmalschutzes überprüft werden. Die Lage der Pflege- und Seniorenwohnanlage an der Hauptverkehrsstraße sei auch für ihn problematisch, da ein Überqueren hier nicht möglich sei, auch wegen des Lkw-Verkehrs der Fa. Plömacher. Hier habe es bereits ein Todesopfer gegeben. Die Gemeinde stehe gegenüber den Anwohnern im Wort. Eine Ausgleichsfläche innerorts dürfe seiner Meinung nach aus moralischen Gründen nicht noch einmal ausgeglichen werden. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen nehme daher Abstand von dem geplanten Vorhaben und die Änderung des Bebauungsplanes. Die Angelegenheit sollte stattdessen zum Anlass genommen werden zusammen mit dem Ortsbürgerverein, dem Seniorenbeirat und dem Bürger über zukunftsfähige Lösungen zu diskutieren.

Ausschussmitglied Kruse erinnert daran, dass es seinerzeit bei den Planungen für die Seniorenwohnanlage „An der Försterei“ in Wiefelstede anfangs auch Kritik der Anwohner gegeben habe. Mittlerweile habe sich die Situation wieder entspannt. Er gibt zu bedenken, dass auch im Außenbereich Wiesen usw. überplant werden und das Ortsbild somit verändert werde. Hier handele es sich um eine 1 A-Fläche zentral im Ort gelegen. Über die Größe der Anlage könne man sicher noch nachdenken, man müsse aber immer auch die Frage der Wirtschaftlichkeit im Auge behalten. Und einfach auf den Status Quo zu beharren sei auch keine Lösung.

Ausschussmitglied Schnörwangen freut sich über das Projekt und den Investor. Auch in ihrer Fraktion habe man sich die Fläche mehrmals angesehen. Es handele sich um ein naturbelassenes Areal. Aufgabe für die Verwaltung und die Politik sei es nun, die Beeinträchtigungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten. Einwendungen gegen die Planung seien möglich und würden auch beachtet werden. Eventuell bestehe ja die Möglichkeit das Haus 2 im hinteren Bereich noch etwas zu verschieben und Blicke von den Balkonen in die Nachbargärten zu verhindern.

Ausschussmitglied Weden ist erstaunt über die Haltung der GRÜNEN, die in anderen Fällen stets eine verdichtete Bebauung fordern würden. Er gibt zu bedenken, dass es immer auch um die Eigentumsverhältnisse gehe. Und hier sei die Gemeinde weder Eigentümer, noch Investor, noch Betreiber. Er sieht in der Errichtung der Seniorenwohnanlage in Wiefelstede ebenfalls einen vergleichbaren Fall. Die Grenzabstände würden mit 10 anstatt 3 Metern festgesetzt, um die Beeinträchtigungen zu verringern. Andere Gebäude an der Hauptstraße hätten ebenfalls eine Firsthöhe von 10 Metern. Hier werde also eine völlig normale Festsetzung getroffen. Ein Bedarf an Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen sei unbestritten vorhanden. Der Anteil der über 65-jährigen werde von aktuell rd. 3.000 auf fast 5.000 Einwohner steigen. Im Rahmen des Bauzeitplanverfahrens würden die Fachbehörden beteiligt werden und die Umweltverträglichkeit und der Denkmalschutz geprüft. Es handele sich hier um ein geordnetes Verfahren an dessen Ende man erst nach erfolgter Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen über die beantragte Änderung des Bebauungsplanes beschließe.

Ausschussmitglied Kruse stand dem geplanten Projekt zunächst ablehnend gegenüber. Nach einer Ortsbesichtigung, der Kontaktaufnahme mit dem Investor und der von diesem gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommenen Änderungen sehe er die Sache jetzt anders. Etliche Bäume blieben erhalten, die Gebäudelängen und -höhen seien reduziert worden und die Grenzabstände erweitert. Die UWG-Fraktion spreche sich daher für die Planung aus.

Herr Gloy kann die Reaktion der betroffenen Nachbarn verstehen. Es habe mehrere Gespräche und Entwürfe gegeben. Der nunmehr vorgelegte Entwurf sei das Ergebnis der Gespräche. Man habe versucht die Bedenken der Anwohner aufzunehmen und zu einem für beide Seiten verträglichen Kompromiss zu kommen. Dies sei seiner Meinung nach auch gelungen.

Ausschussvorsitzender Nacke verweist noch einmal auf das erforderliche Bauleitplanverfahren mit öffentlicher Auslegung.

BM Pieper fügt hinzu, dass außerdem in Metjendorf noch eine sogenannte Öffentlichkeitsunterrichtung stattfinden werde.

Bei 9 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

**13. Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche "An der Bäke" in Wiefelstede
Vorlage: B/0525/2016**

Frau Abel, NWP, erläutert die Bebauungsvarianten und den ersten Planentwurf anhand der beigefügten Präsentation. Auch hier werde eine innerörtliche Grünfläche überplant. Markante Einzelbäume und das alte Wohnhaus sollen erhalten bleiben, die Sicht von der Hauptstraße auf die Wohn- und Geschäftshäuser solle jedoch frei bleiben. Auch in diesem Fall gehe es um eine sinnvolle Innenentwicklung.

Ausschussmitglied Oltmanns erklärt, dass man sich so eine Innenentwicklung vorstelle. Das alte Haus solle erhalten bleiben, die Verdichtung sei behutsam und der Grünstreifen bleibe erhalten. Dieser Planung stehe man daher grundsätzlich positiv gegenüber. Eventuell könne noch etwas mehr Grün erhalten bleiben.

Für Ausschussmitglied Schneider ähneln sich die Bebauungsvarianten sehr. Die geplante Bebauung sei an die vorhandene angepasst worden. Das Gebiet befinde sich in zentraler Lage. Auch seine Fraktion nehme die Planung daher wohlwollend zur Kenntnis. Offen sei jedoch noch, welche Variante realisiert werden solle.

Frau Abel erklärt, dass der Bebauungsplanentwurf alle drei Varianten zulasse.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Weden.

Ausschussmitglied Nacke weist darauf hin, dass es sich hier ebenfalls um den Vorschlag eines Investors handele. Die angedachten Altenwohnungen und die Tagesbetreuung direkt an der Hauptstraße seien für ihn schlecht vorstellbar. Er bevorzuge an dieser Stelle Geschäftshäuser für die Ansiedlung von Einzelhandel zur Belebung des vorhandenen Geschäftsumfeldes.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Weden weist die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen darauf hin, dass es sich hier eigentlich auch um ein Biotop handele. Eine mögliche Seniorenwohnanlage sollte auch seiner Meinung nach im hinteren Teil vorgesehen werden. Die Lage hierfür sei wegen der Zentralität und beispielsweise der Nähe zu Ärzten und Apotheke geeignet. Ein positiver Nebeneffekt sei möglicherweise, dass die vorhandene Bäche durch die Regenrückhaltung zukünftig ganzjährig Wasser führen werde.

Ausschussmitglied Kruse spricht sich ebenfalls für eine Seniorenwohnanlage im hinteren Bereich aus. Ansonsten könne man dem Beschlussvorschlag folgen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt Frau Abel, dass die unterschiedlichen Traufhöhen in den beiden WA-Gebieten auf Wunsch des Investors so festgesetzt worden seien.

Ausschussmitglied Teusner ist erstaunt darüber, dass man sich hier gegen eine Lage an einer Hauptverkehrsstraße ausspreche, in Metjendorf hingegen nicht.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass es hier nicht um den Schutz der Anwohner sondern um eine ideale Ergänzung der vorhandenen Geschäftszeile gehe. In Metjendorf sei eine solche im Umfeld nicht vorhanden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche "An der Bäche" in Wiefelstede ohne Gewähr eines positiven Abschlusses zu.

- 14. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0521/2016

BM Pieper erläutert kurz das Vorhaben und die Hintergründe der Standortwahl. Entscheidend sei, dass eine bestehende Gasleitung in die unmittelbare Nähe des Standortes verlegt werden soll. Er schlägt vor, den Geschäftsführer der GTG-Nord zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses hinzuzuladen.

Ausschussvorsitzender Nacke stimmt diesem Vorschlag zu, da über das Vorhaben bisher nur im Verwaltungsausschuss in nichtöffentlicher Sitzung informiert worden sei.

Frau Abel fügt hinzu, dass im Bauleitplanverfahren außerdem noch eine Bürgerversammlung durchgeführt werde. Anschließend erläutert Sie den Planungsvorentwurf anhand der beigefügten Präsentation. Zurzeit werde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Nach der Beteiligung der Fachbehörden werde geklärt, ob weitere Gutachten erforderlich seien. Vorgeschlagen werde die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gasprüfstation“.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen, warum das gewählte Grundstück neben und nicht auf der Gasleitung liegen würden, erklärt BM Pieper, dass es Ziel der Verwaltung gewesen sei, den Gashochdruckprüfstand in möglichst großer Entfernung zum Ort zu planen, um die Entwicklungsmöglichkeiten Wiefelstedes nicht unnötig einzuschränken.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Frau Abel, dass ein Sondergebiet vorgeschlagen werde wegen der speziellen Form der Nutzung. Der Begriff Industriehalle sei vom Investor übernommen worden und habe nichts mit einem Industriegebiet zu tun.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Frau Abel, dass ihr nicht bekannt sei, wieweit die Wohnbebauung an den Gashochdruckprüfstand heranrücken könne.

Ausschussmitglied Schnörwangen möchte wissen, warum in diesem Fall nicht, wie in beispielsweise in Herrenhausen, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werde und warum nicht vorsorglich eine größere Fläche geplant werde.

Frau Abel erklärt, dass auch eine Bindung an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich sei.

Hinzugewähltes Ausschussmitglied Janßen weist darauf hin, dass die Prüfstation an die Gasleitung angeschlossen werden müsse. Auf Wunsch der Gemeinde wurde ein größerer Abstand zur Gasleitung berücksichtigt.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt FBL Siemen, dass die zurzeit durch das Baugebiet Hörne-West verlaufene Gasleitung zunächst verlegt und zu einem späteren Zeitpunkt stillgelegt werde.

Ausschussmitglied Kruse spricht sich ebenfalls dafür aus, einen Vertreter der GTG-Nord zur nächsten Sitzung einzuladen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand".**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 15. 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143);**
hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
Vorlage: B/0522/2016

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 112. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 16. Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Bokel**
Vorlage: B/0524/2016

Frau Abel, NWP, erläutert die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche anhand der beige-fügten Präsentation.

Ausschussmitglied Schneider weist darauf hin, dass die geplante Bebauung dem gemeindlichen gesamtäumlichen Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung entspreche. Zudem stehe die Fläche zur Verfügung. Man sollte sich aber auch nur auf diese Fläche beschränken.

Ausschussmitglied Kruse freut sich über die Entwicklung. Auch die kleinen Orte müssten erhalten bleiben. Der geplanten Bebauung werde man daher zustimmen. Er schlägt vor, frühzeitig Kontakt mit der Bevölkerung aufzunehmen, um deren Anregungen berücksichtigen zu können.

Ausschussmitglied Teusner geht davon aus, dass die Verwaltung das Zielkonzept im Auge behalte und bei Erreichen der Ziele sich rechtzeitig melde.

BM Pieper entgegnet hierzu, dass die Planung in die Vorgaben des Zielkonzepts passe. Dieses könne und müsse zu gegebener Zeit jedoch weiterentwickelt werden, wenn man die kleinen Orte nicht sterben lassen wolle.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt FBL Siemen, dass die Herkunft der Nachfragen nach Bauland in den Beratungsvorlagen erläutert worden sei. In den letzten Tagen seitdem bekannt geworden sei, dass in Bokel eventuell ein neues Baugebiet ausgewiesen werde, habe es viele Nachfragen aus Bokel gegeben, für den Eigenbedarf aber auch für Mietwohnungsbau.

Auf Anfrage von hinzugewähltem Ausschussmitglied Janßen erklärt BM Pieper, dass die Mehraufwendungen durch eine bisher nicht eingeplante Mehreinnahme aus der Erstattung bereits gezahlter Beiträge gedeckt werden können.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt der Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Bokel, Verlängerung des Schoolkamp, zu.

- 17. Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel;**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0532/2016

Frau Abel, NWP, erläutert den Satzungsentwurf anhand der beigefügten Präsentation und geht kurz auf die Historie der Planung ein. Bereits 2009 sei die Auslegung einer Außenbereichssatzung, damals jedoch mit einem größeren Geltungsbereich, durchgeführt worden, zu der der Landkreis erhebliche Bedenke geäußert habe. Mit der nun vorgenommenen Reduzierung des Geltungsbereichs könne vielen Bedenken begegnet werden, so dass der Landkreis nun zu einer anderen Auffassung gelangen könnte. Das Satzungsgebiet erhalte den Schutzanspruch eines Dorfgebiets, so dass Überschreitungen der Geruchsmissionen im Randbereich akzeptiert werden könnten. Wegen der großen Zeitspanne seit der letzten Auslegung werde eine erneute Auslegung vorgeschlagen. Die seinerzeit vom Landkreis angeführten Alternativflächen seien nicht verfügbar.

Ausschussmitglied Schnörwangen freut sich über die Einigung mit dem Grundstückseigentümer und die Möglichkeit einer Wohnbebauung in Spohle.

Ausschussmitglied Schneider erinnert daran, dass die Gemeinde schon einmal mit dem Ansatz „Dorfgebiet“ gescheitert sei. Er fragt sich, ob die vorgeschlagene Satzung überhaupt realistisch sei, auch weil es im Randbereich zu Überschreitungen der Geruchsmissionswerte komme.

Frau Abel weist darauf hin, dass durch eine Außenbereichssatzung nicht automatisch Baurecht geschaffen werde. Die Einhaltung der Grenzwerte sei im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Sie schlägt vor, zunächst die Reaktion des Landkreises abzuwarten.

BM Pieper ist der Auffassung, dass eine weitere Entwicklung Spohle möglich sein müsse. Hier gehe es letztendlich nur um 5 bis 6 Bauplätze. Das damalige Verfahren sei seinerzeit beendet worden, da die Verfügbarkeit nicht mehr gegeben war.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**18. Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld
Vorlage: B/0511/2015**

BM Pieper erinnert an die Beratung in der letzten Sitzung. Die vorgetragenen Hinweise wurden in die Entwicklungsstudie aufgenommen. Das Endergebnis wurde den Ratsmitglieder bereits vorab mit Schreiben vom 07.01.2016 zur Beratung in den Fraktionen übersandt.

Frau Abel, NWP, erläutert die Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld anhand der beigefügten Präsentation. Zu dem bisherigen Entwurf hätten sich keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Hinzugenommen wurde eine Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse.

Ausschussmitglied Weden äußert Bedenken wegen der Prioritätenfestlegung. Die SPD-Fraktion werde der Studie wegen der hier vorgenommenen Bindung nicht zustimmen. Als Beispiel nennt er die Potenzialfläche in Heidkamp, der man nur dann zustimmen werde, wenn die gesamte Fläche bis zur Landesstraße überplant werden könne. Für ihn reicht die Berücksichtigung der Entfernung zu Kindertageseinrichtungen und Schule nicht aus. Man müsse auch die Verkehrssicherheit miteinbeziehen. Die vorgeschlagene Prioritätenliste müsse geändert werden. Außerdem sollten zunächst die Änderungen der gesellschaftlichen Bedingungen abgewartet werden. Wichtig seien jetzt 2 Flächen, die schnell verfügbar seien. Zu denken sei auch an eine Aussiedlung des Betriebes Plömacher. Aus den vorgenannten Gründen schlägt er vor, die Fortschreibung der Entwicklungsstudie lediglich zur Kenntnis zu nehmen und nicht zu beschließen.

Frau Abel weist darauf hin, dass keine Priorisierung vorgenommen worden sei. Die unterschiedlichen Kriterien seien unterschiedlich zu bewerten. Eine solche Bewertung sei jedoch nicht Teil des Auftrages gewesen.

BM Pieper bestätigt, dass keine Priorisierung erfolgt sei, da keine Gewichtung der einzelnen Kriterien vorgenommen wurde.

Ausschussvorsitzender Nacke weist darauf hin, dass die Reihenfolge der Flächen die Verfügbarkeit darstelle.

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass man von diesem Konzept abweichen könne. Entscheidend sei die Verfügbarkeit der Flächen. Die Studie diene eher der Information.

Ausschussvorsitzender Nacke fasst zusammen, dass die SPD-Fraktion beantrage, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, dass die Entwicklungsstudie lediglich zur Kenntnis genommen werde.

BM Pieper weist darauf hin, dass die ursprüngliche Studie seinerzeit ebenfalls beschlossen worden sei.

Frau Abel erklärt, dass der Beschluss der Studie den Planungsrahmen setze, von dem jedoch abgewichen werden könne. Die Studie werde dann als Belang in die Abwägung eingestellt.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst über den weitergehenden Beschlussvorschlag „Beschluss der Entwicklungsstudie“ abstimmen. Bei einer entsprechenden Mehrheit erübrige sich dann eine Abstimmung über den SPD-Antrag.

Bei 6 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld gemäß dem vorgelegten Konzept.

- 19. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0517/2016

Frau Abel, NWP, erläutert den Planentwurf und die Bebauungsvarianten anhand der beigelegten Präsentation. Konflikte mit den angrenzenden gewerblichen Betrieben seien zu erwarten aber voraussichtlich auch lösbar.

Ausschussmitglied Bruns führt aus, dass sich seine Fraktion zunächst wegen der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gegen diese Planung gestäubt habe. Aufgrund des jetzt festzustellenden hohen Bedarfs an Wohnbauflächen werde man nunmehr, wenn auch zähneknirschend, zustimmen.

Ausschussmitglied Stalling freut sich über eine möglich Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegürtel. Er gibt jedoch zu bedenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des sich in der Nähe befindenden landwirtschaftlichen Betriebes, einem von nur noch zweien in diesem Bereich, nicht eingeschränkt werden dürfen. Er weist darauf hin, dass im Unterboden der Fläche Am Ostkamp mit Bauschutt gerechnet werden müsse.

FBL Siemen erklärt, dass die alte Zufahrt zur Schützenwiese seinerzeit mit Bauschutt befestigt worden sei.

Ausschussmitglied Stalling entgegnet, dass hier auch noch der Bauschutt eines Bauernhauses liegen solle, dass in den 50ern abgebrannt sei.

Ausschussmitglied Weden freut sich über die heutige Zustimmung zur Planung, die von der SPD-Fraktion schon seit Jahren gefordert werde. Ziel müsse eine Generationen übergreifende Bebauung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein. Im Ammerland würden zurzeit 1.500 Wohnungen fehlen. Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Infrastruktur seien nachvollziehbar. Die Grundschule sei jedoch bereits jetzt zu klein, so dass man sich mit einer Erweiterung ohnehin befassen müsse. Der Bebauungsplan sollte jetzt auf den Weg gebracht und die Details später geklärt werden.

Ausschussmitglied Teusner war ursprünglich auch gegen die jetzige Planung. Seit September letzten Jahres seien durch den Flüchtlingszustrom jedoch grundlegende Änderungen eingetreten. Die Fläche Am Ostkamp sei eigentlich als Reservefläche gedacht gewesen. Der Zeitpunkt für die Ausweisung eines Wohngebietes sei jedoch jetzt gekommen. Das Schulproblem müsse man jedoch zeitgleich lösen. Er wünscht sich mehr Flächen für sozialen Wohnungsbau, der auch zuerst umgesetzt werden sollte. Erst anschließend sollte die restliche Fläche behutsam vermarktet werden. Der Bau der Kindertageseinrichtung müsse ebenfalls zeitgleich geplant werden. Er schlägt eine zusätzliche direkte Fuß-/Radwegverbindung in nördlichen Bereich zum Ostkamp vor. Der Boden müsse untersucht werden auch wegen möglicher Altlasten vom ehemaligen Fliegerhorst.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass die UWG-Fraktion zustimmen werde, und fragt, ob ein Spielplatz nicht erforderlich oder in der Nähe bereits vorhanden sei.

FBL Siemen erklärt, dass sich in unmittelbarer Nähe bereits ein Spielplatz befinde (Anmerkung: Spielplatz Am Ostkamp, Siedlung Am Fliegerhorst).

Ausschussmitglied Teusner schlägt vor, wegen der zentralen Lage ebenfalls Flächen für Seniorenwohnungen und alternative Wohnformen einzuplanen.

Frau Abel hält entgegen, dass der Bebauungsplanentwurf solche Wohnformen nicht ausschließe. Die Umsetzung durch einen Investor wäre möglich.

Ausschussvorsitzender Nacke wirft ein, dass die Planung nicht aufgrund des Hinweises eines einzelnen Ausschussmitgliedes geändert werde.

Die Sitzung wird unterbrochen, um den anwesenden Betroffenen die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.

Frau Renate Heerwagen, 2. Vorsitzende des Seniorenbeirats, erklärt, dass man seit Jahren nach geeigneten Flächen für seniorengerechtes Wohnen gesucht habe. Hier könnte ein solches Vorhaben verwirklicht werden.

Herr Jörn Frers, Landwirt und von der Planung betroffen, erklärt, dass er vor zwei Jahren einen Boxenlaufstall errichtet habe. Die in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie angenommene Hauptwindrichtung stimme seiner Meinung nach nicht mit der Realität überein. Er befürchtet Einschränkungen durch die geplante Ausweisung eines Wohngebietes in der Nähe zu seinem Betrieb und fühlt sich übergangen. In einem Geruchsgutachten werde außerdem nur der Bestand berücksichtigt.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt Frau Abel, dass alte Gutachten nicht vorlegen würden. Beim Erstellen eines Geruchsgutachtens werden auch die Erweiterungsabsichten der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe berücksichtigt. Im Verfahren werde außerdem die Landwirtschaftskammer beteiligt, die die Interessen der Landwirte vertrete.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung".**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

20. 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I);
hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
Vorlage: B/0518/2016

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 110. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

21. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern werden keine weiteren Fragen vorgebracht.

22. Anfragen und Anregungen

22.1. Bevölkerungszuwachs durch aktuelle Bauleitplanung

Ausschussmitglied Teusner rechnet mit einem Bevölkerungszuwachs durch die in der heutigen Sitzung eingeleiteten Bauleitplanverfahren in Höhe von ca. 1.000 Einwohnerinnen/Einwohnern.

22.2. Seniorenbeirat

Ausschussmitglied Teusner ist der Auffassung, dass der Seniorenbeirat beteiligt werden und daher mit am Tisch sitzen sollte.

22.3. Umsetzung des Bebauungsplan Nr 32."Gristede, Mühlenweg"

Ausschussmitglied Bruns möchte wissen, ob der Bebauungsplan Nr. 32 „Gristede, Mühlenweg“ eventuell aufgehoben werden müsse, da seit Jahren keine Bereitschaft bestehe den Bebauungsplan umzusetzen.

PM Pieper erklärt, dass dies möglicherweise geschehen müsse.

22.4. Sitzungsdauer

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass es nunmehr 21.00 Uhr sei und man seit 4 Stunden zusammensitze. Bei einer so umfangreichen Tagesordnung wäre es besser gewesen, zwei Sitzungstermine vorzusehen. Er bittet dies zukünftig zu beachten.

23. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 21.02 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

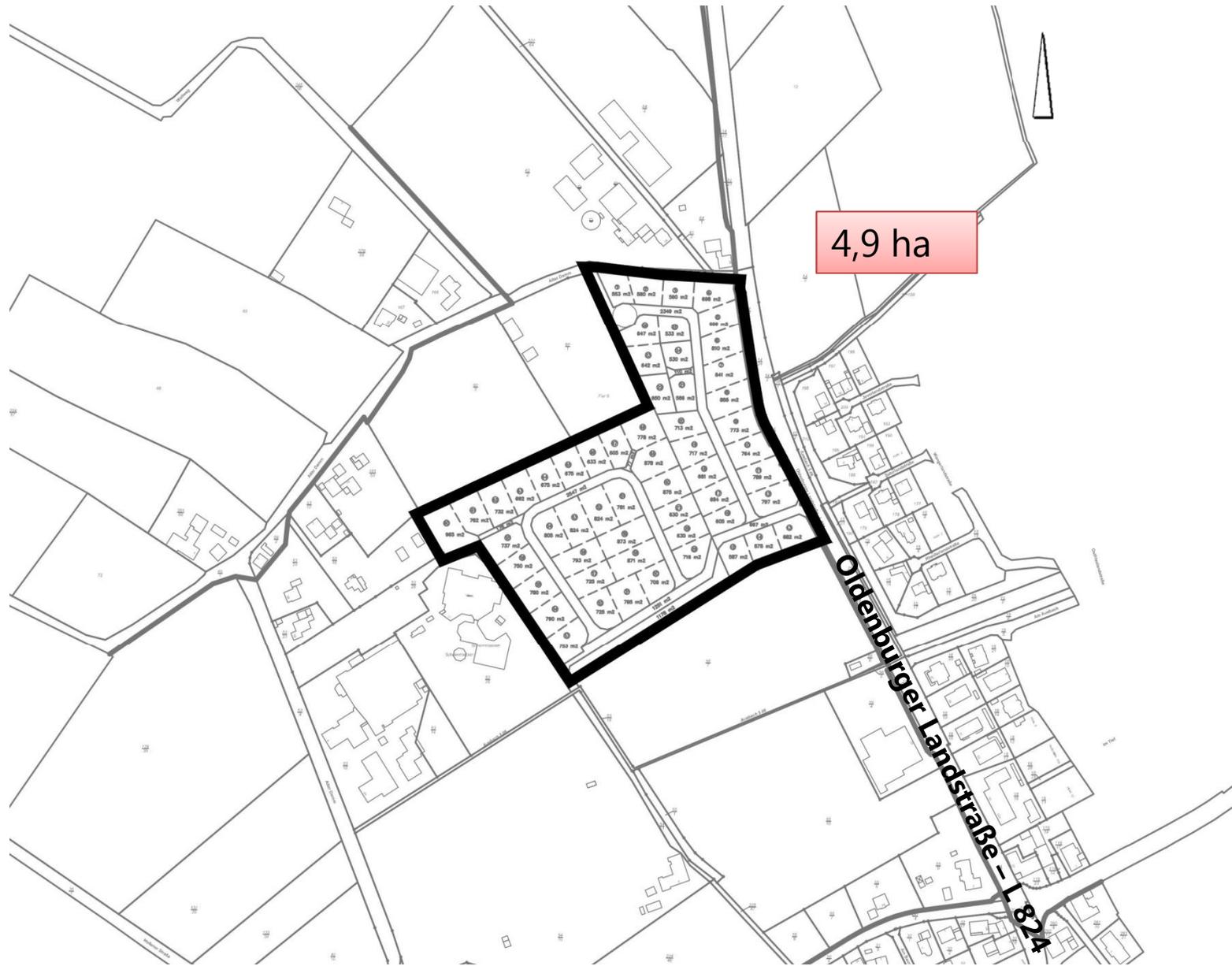
Gemeinde Wiefelstede

Evtl. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 142

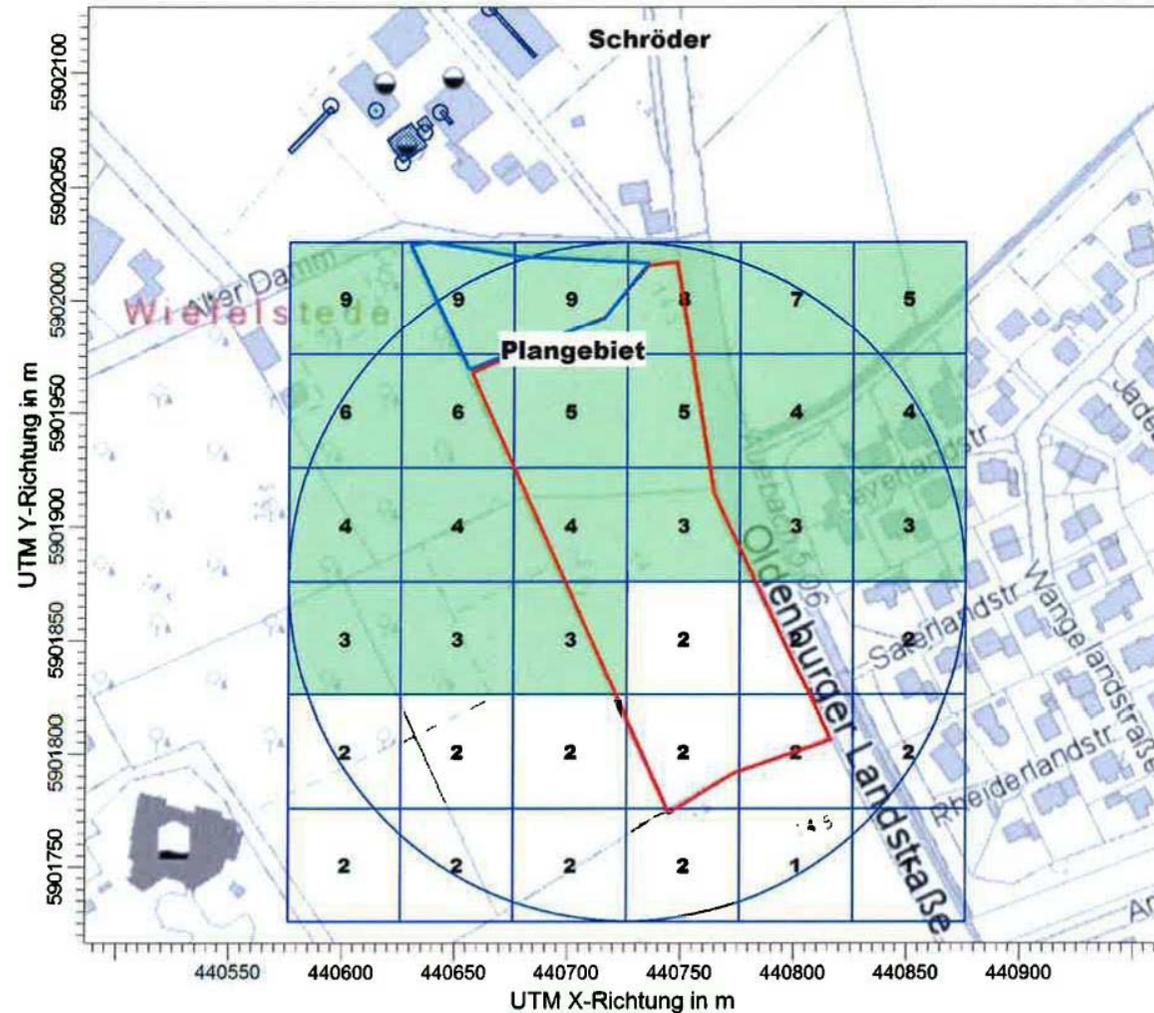
„Wiefelstede Nord“,

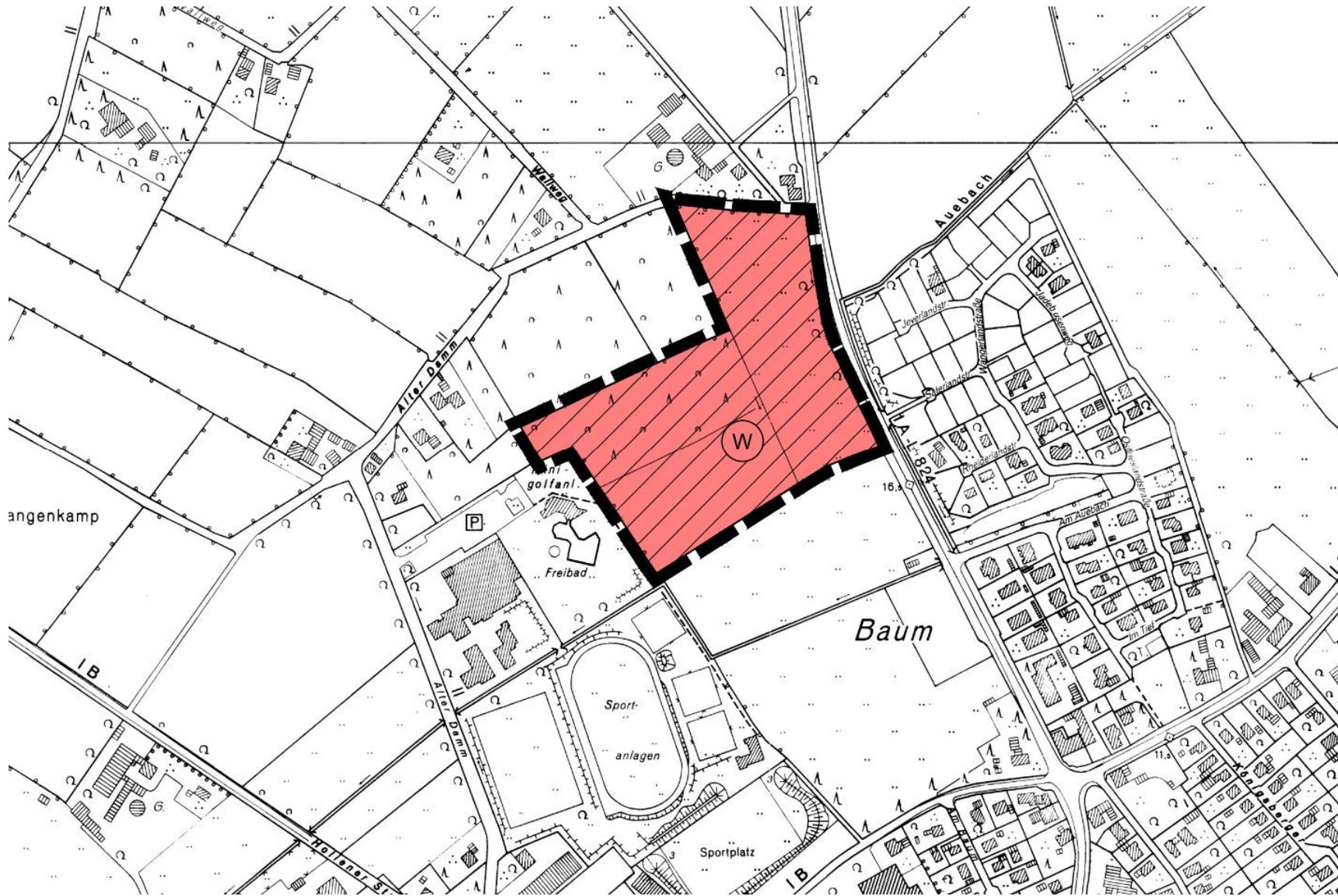
und 111. FNP-Änderung

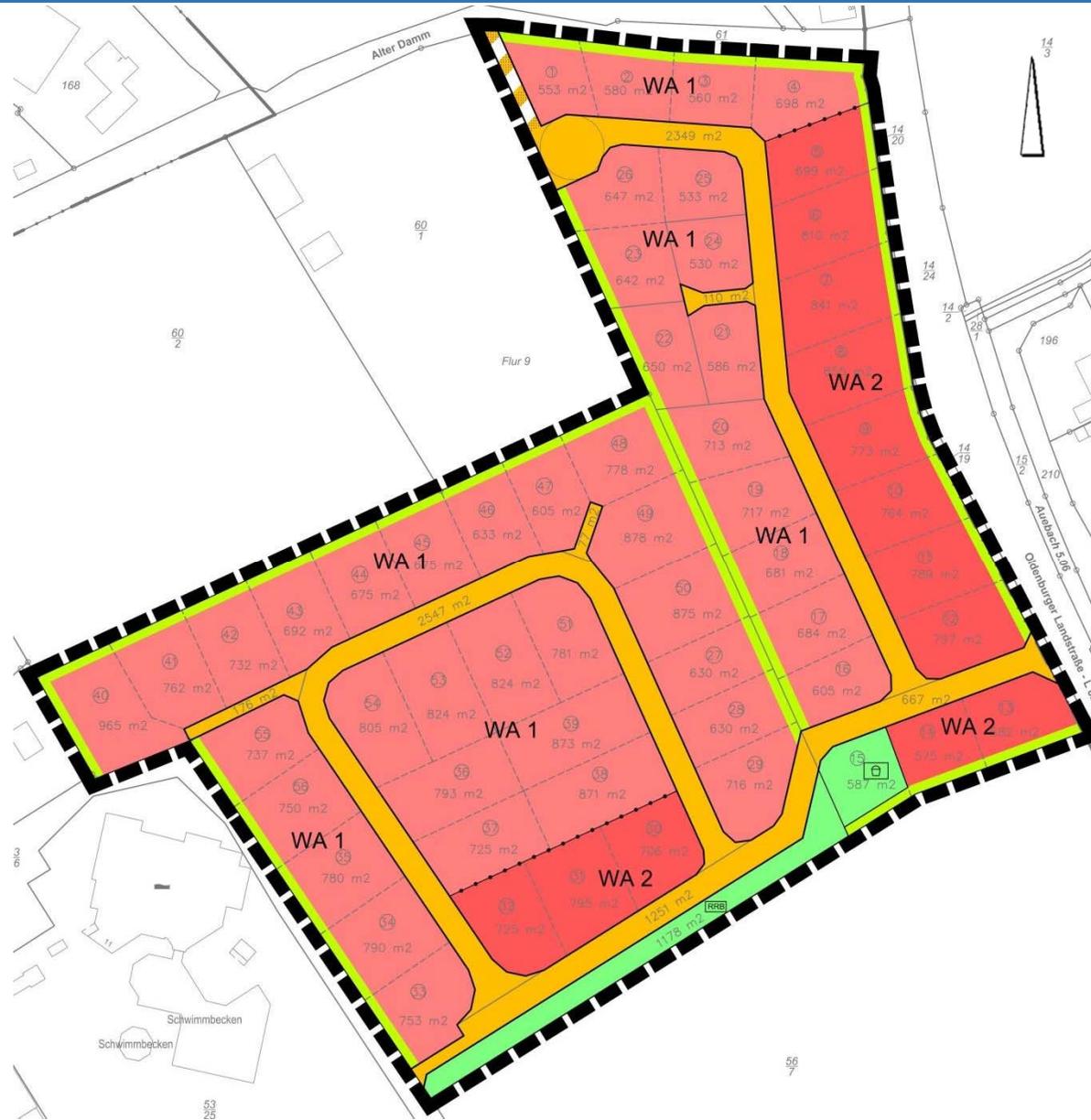






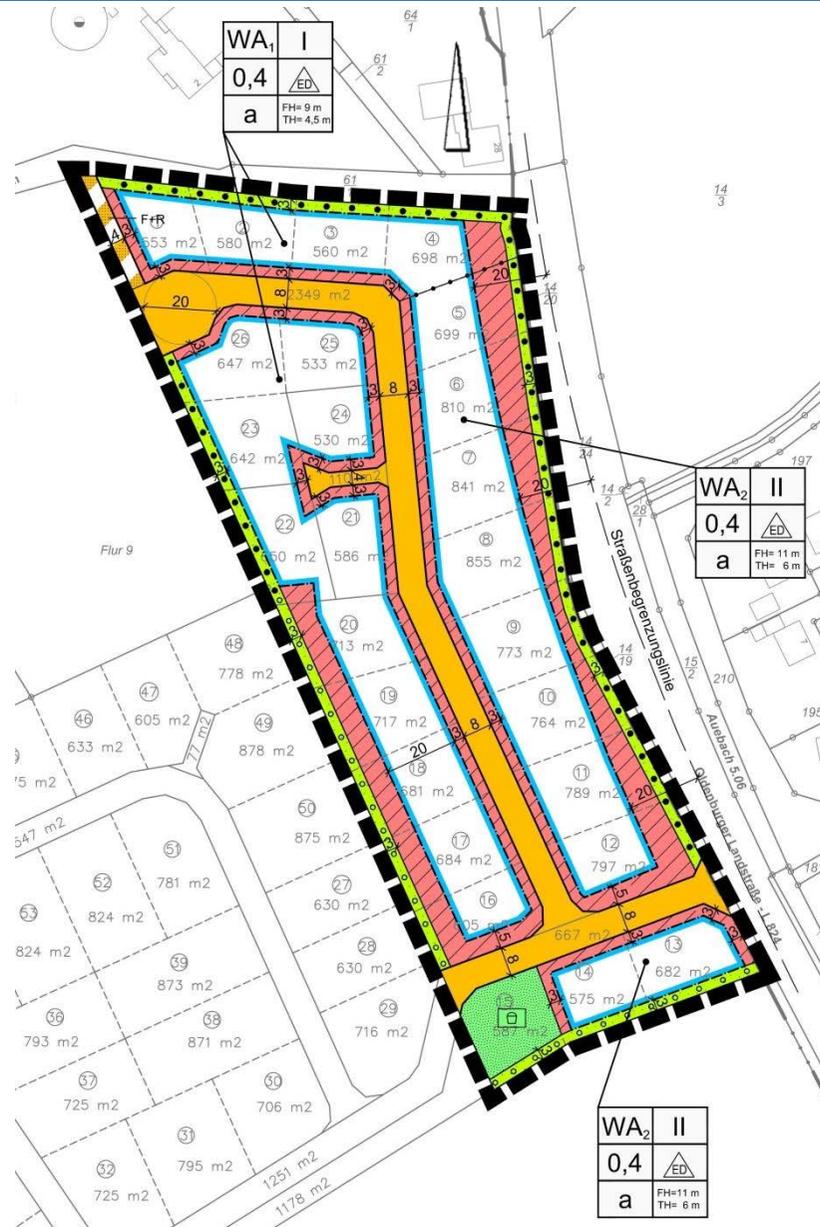






B-Plan Nr. 142 Var. 1

Geltungsbereich	34.325
Verkehrsfläche	5.194
VBZ	133
WA 1	16.206
WA 2	9.158
priv. Grün	2.049
öff. Grün	1.585
	34.325



Geltungsbereich	20.661
Verkehrsfläche	2.990
VBZ	133
WA 1	8.446
WA 2	6.883
priv. Grün	1.692
öff. Grün	517
	20.661



1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

- a) Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt [blauer Kasten]. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

- b) Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 4,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt [blauer Kasten] und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
 b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

5. Anzahl der Wohneinheiten

- a) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
 - bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet (Planstraßen) nicht zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen

- a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (*Betula pendula*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Eisbeere (*Sorbus torminalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudacorus*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

- b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ein dreireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

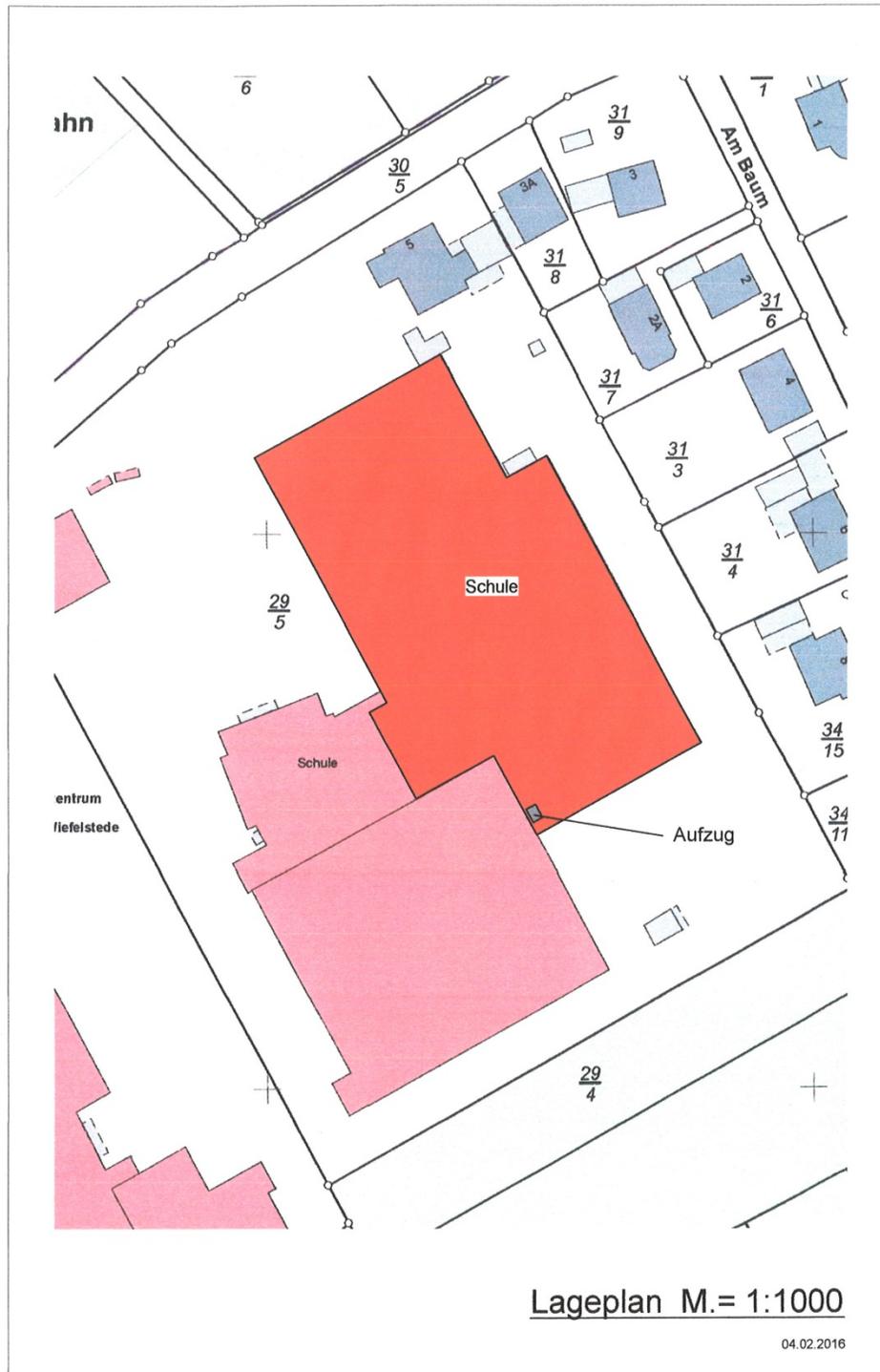
Baumarten	Sträucher / niedere Bäume		
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

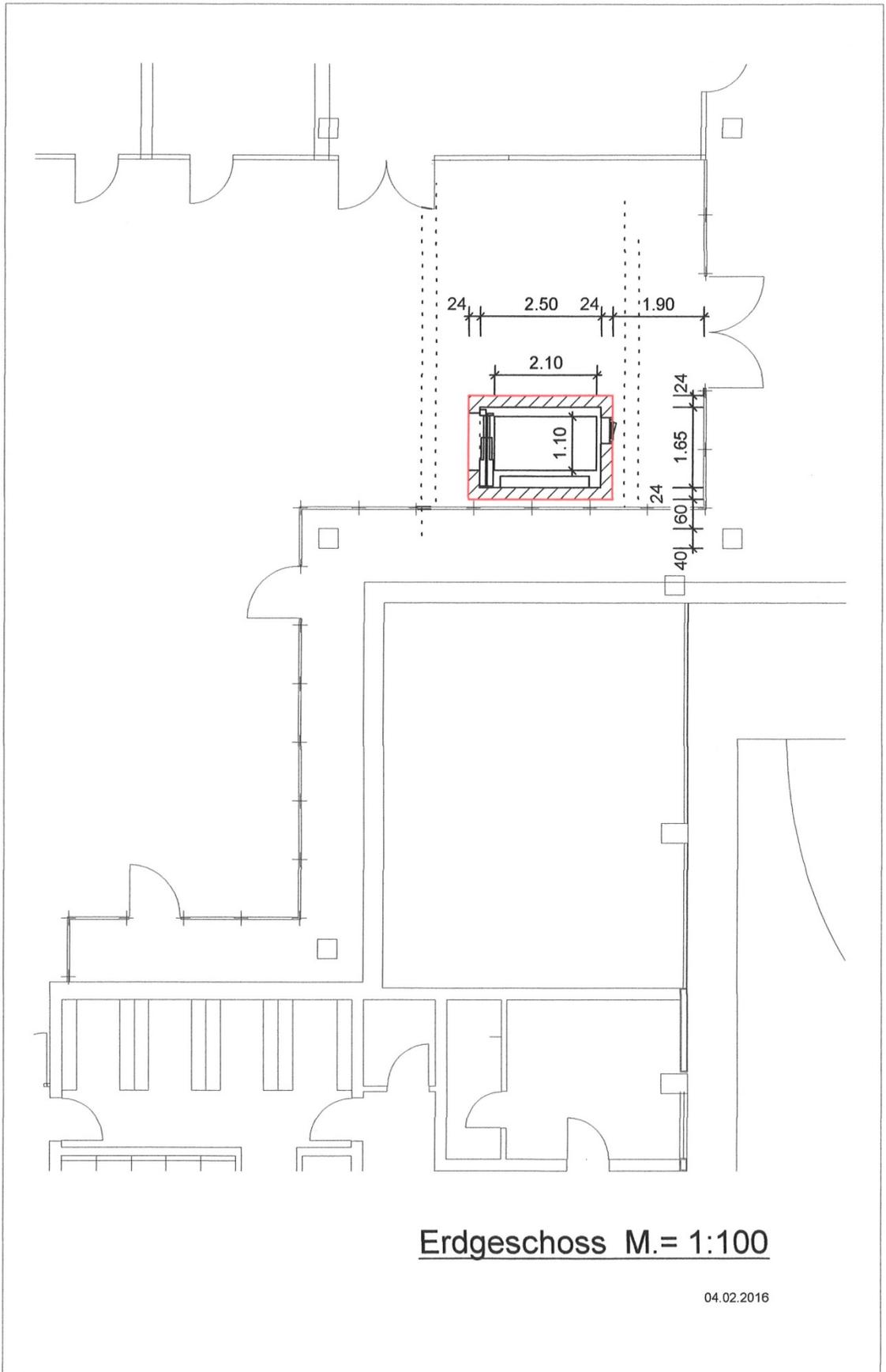
9. Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

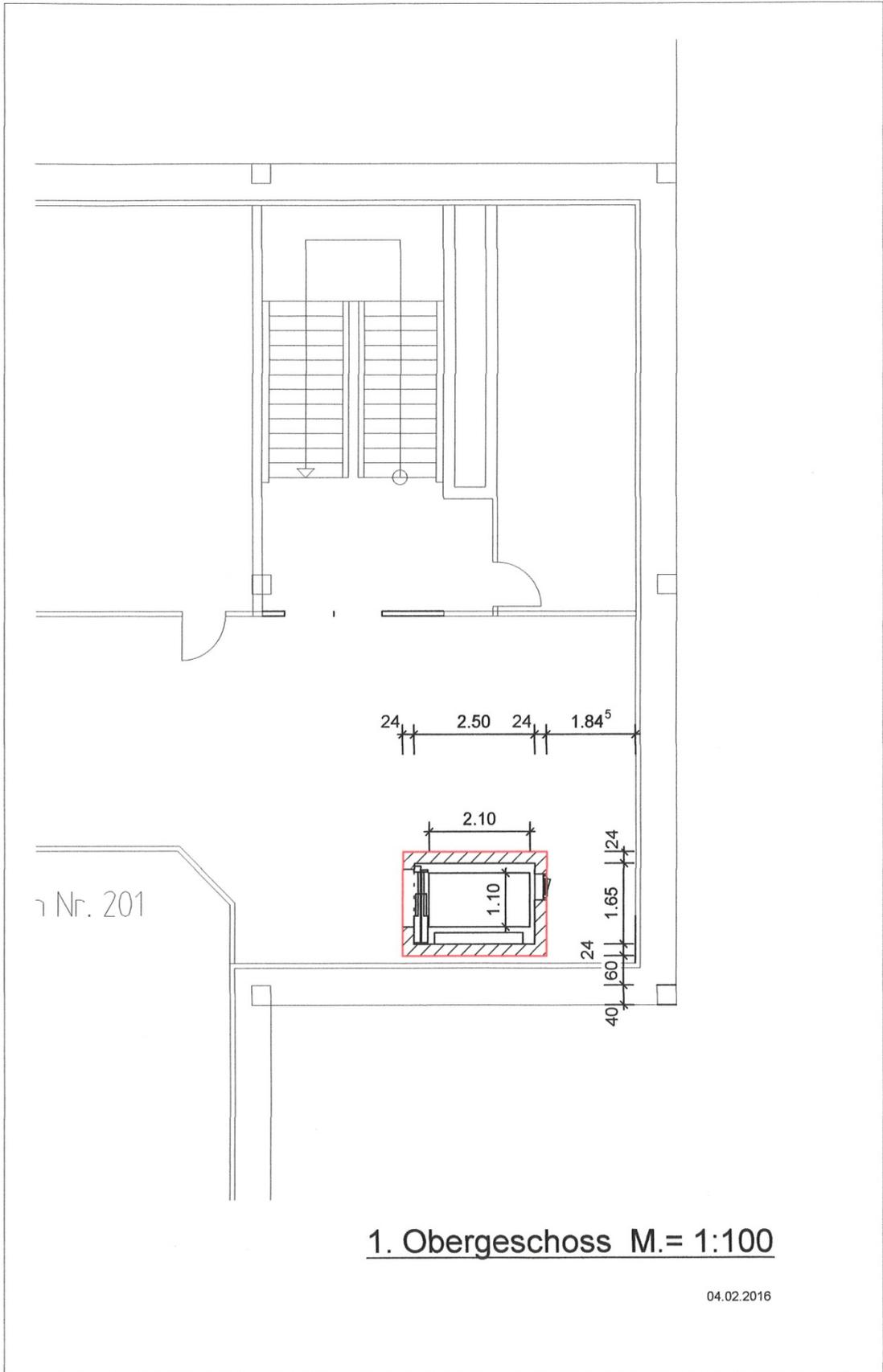
Einbau eines Fahrstuhls im Schulzentrum Am Breeden, Wiefelstede



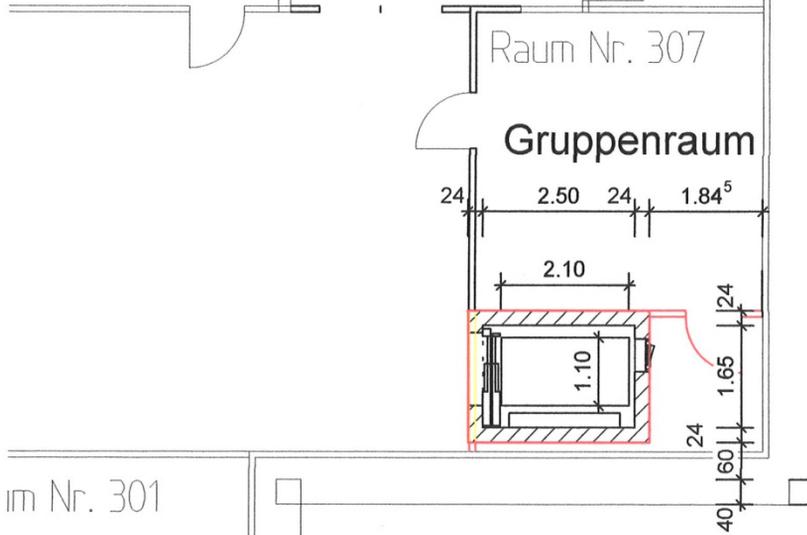


Erdgeschoss M.= 1:100

04.02.2016



er
sraum



2. Obergeschoss M.= 1:100

04.02.2016

Einbau eines Fahrstuhls
im Schulzentrum Am Breeden, Wiefelstede

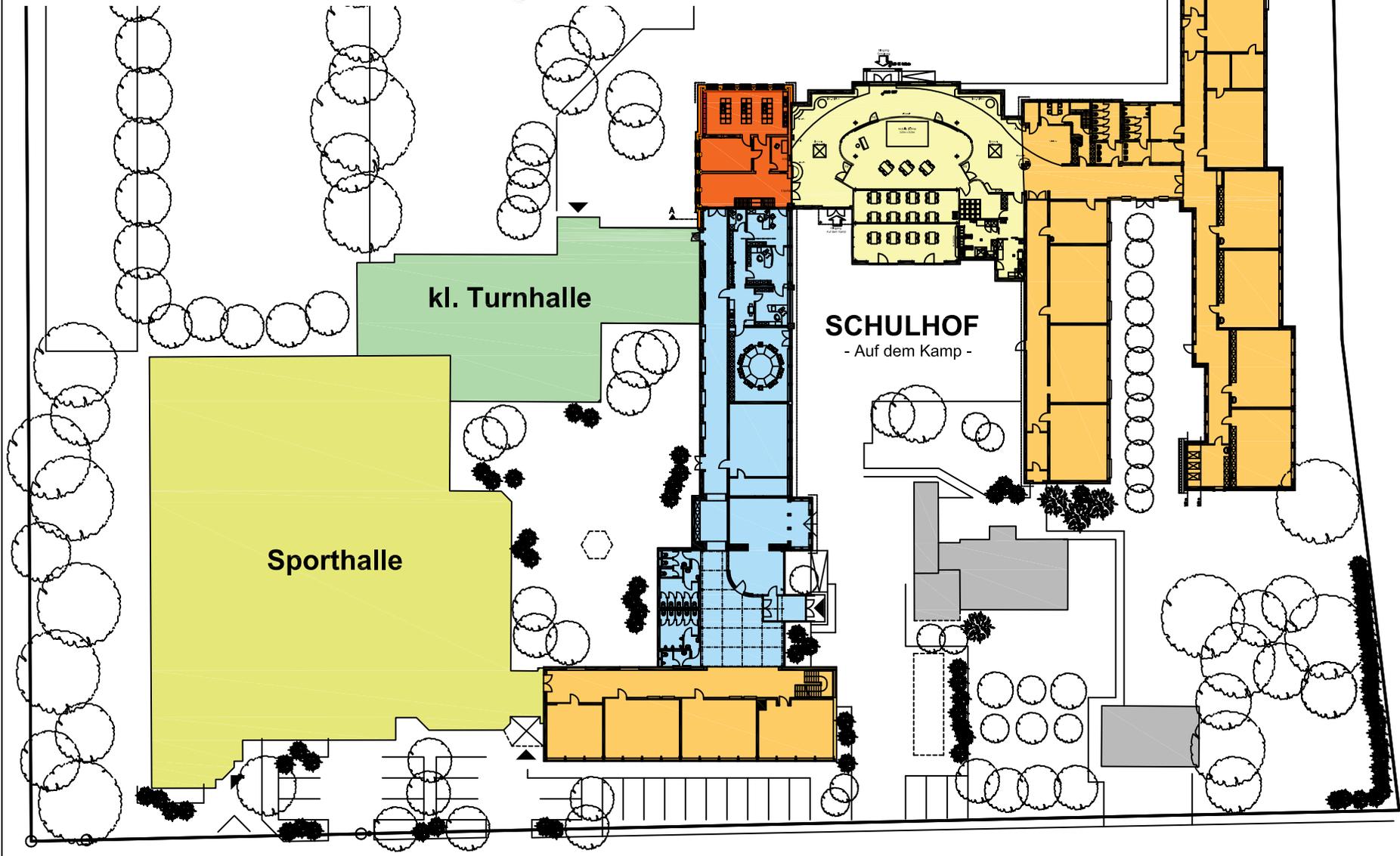
Kostenberechnung

Fahrscheinl. Schachtrauchung und bauseitigem Bodenbelag	44.900,00 €
Abbrucharbeiten	18.400,00 €
Maurer-, Beton- und Putzarbeiten	24.500,00 €
Tischlerarbeiten	6.700,00 €
Be- und Entlüftung Fahrstuhlschacht	6.700,00 €
Heizungsarbeiten	4.600,00 €
Elektroarbeiten	7.200,00 €
Maler- und Bodenbelagsarbeiten	5.500,00 €
Endreinigung	<u>1.000,00 €</u>
Kosten einschl. MwSt.	119.500,00 €
+ 15 % Nebenkosten	17.925,00 €
Gesamtkosten	<u>137.425,00 €</u>

08.02.2016

Sanierung der Schulküche in der

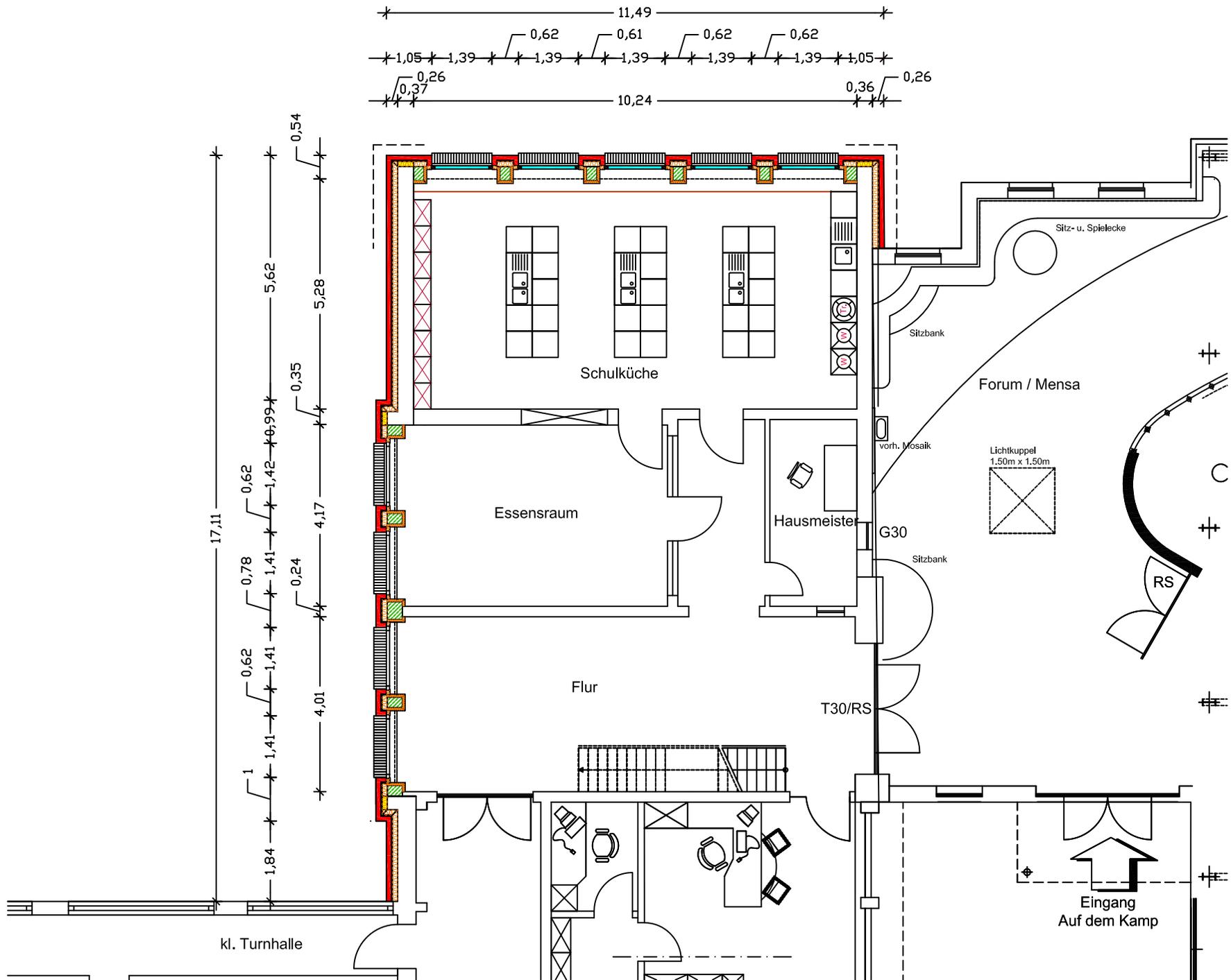
Grundschule Metjendorf

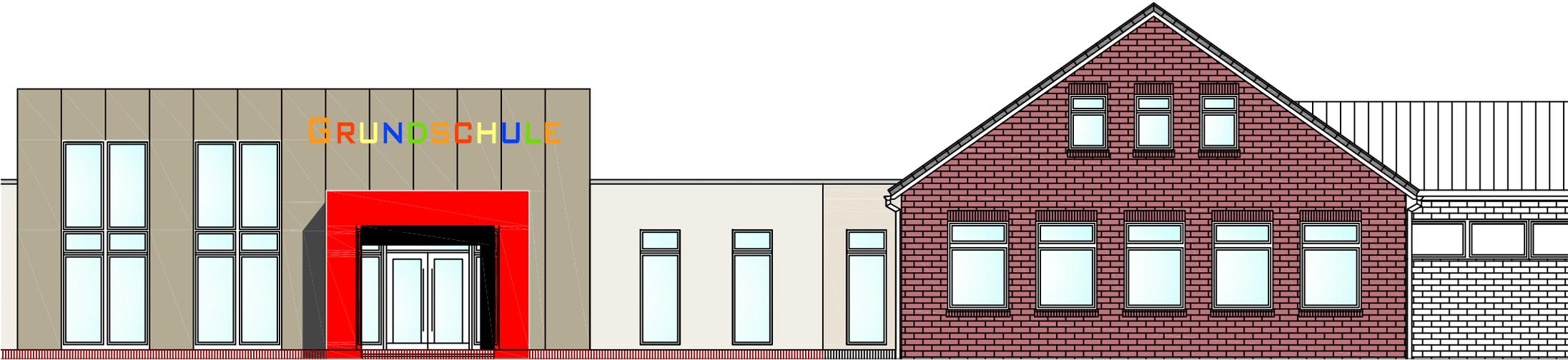












**Projekt: Sanierung der Schulküche
in der Grundschule Metjendorf**



**Bauherr: Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede**

Kostenberechnung

Stand: 10.02.2016

Bauhauptarbeiten (Fundamente, Klinkerfassade mit Hohlschichtdämmung u. diverse Stemmarbeiten)	28.000,00 €
Tischlerarbeiten (Austausch der Fenster u. u. Verkleidung der Betonpfeiler einschl. Fensterbänke	13.500,00 €
Elektroarbeiten (Errichtung einer neuen Unterverteilung sowie die Neuinstallation der Küche u. des Essensraumes	12.600,00 €
Trockenbauarbeiten (Deckenbauarbeiten)	4.200,00 €
Bodenbelagsarbeiten	8.400,00 €
Malerarbeiten	2.500,00 €
Sanitärarbeiten	3.300,00 €
Fliesenarbeiten	2.500,00 €
Nebenkosten	<u>3.550,00 €</u>
	netto 78.550,00 €
	MWST 19% <u>14.924,50 €</u>
	brutto <u>93.474,50 €</u>

Die Kalkulation der Kosten für die Sanierung der Schulküche in der Grundschule Metjendorf wurde im Jahr 2014 auf Grundlage der EnEV 2014 vorgenommen. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt auf Grundlage der jetzt vorliegenden EnEV 2016. Es wird versucht, die evtl. anfallenden Mehrkosten innerhalb der Maßnahme zu decken.

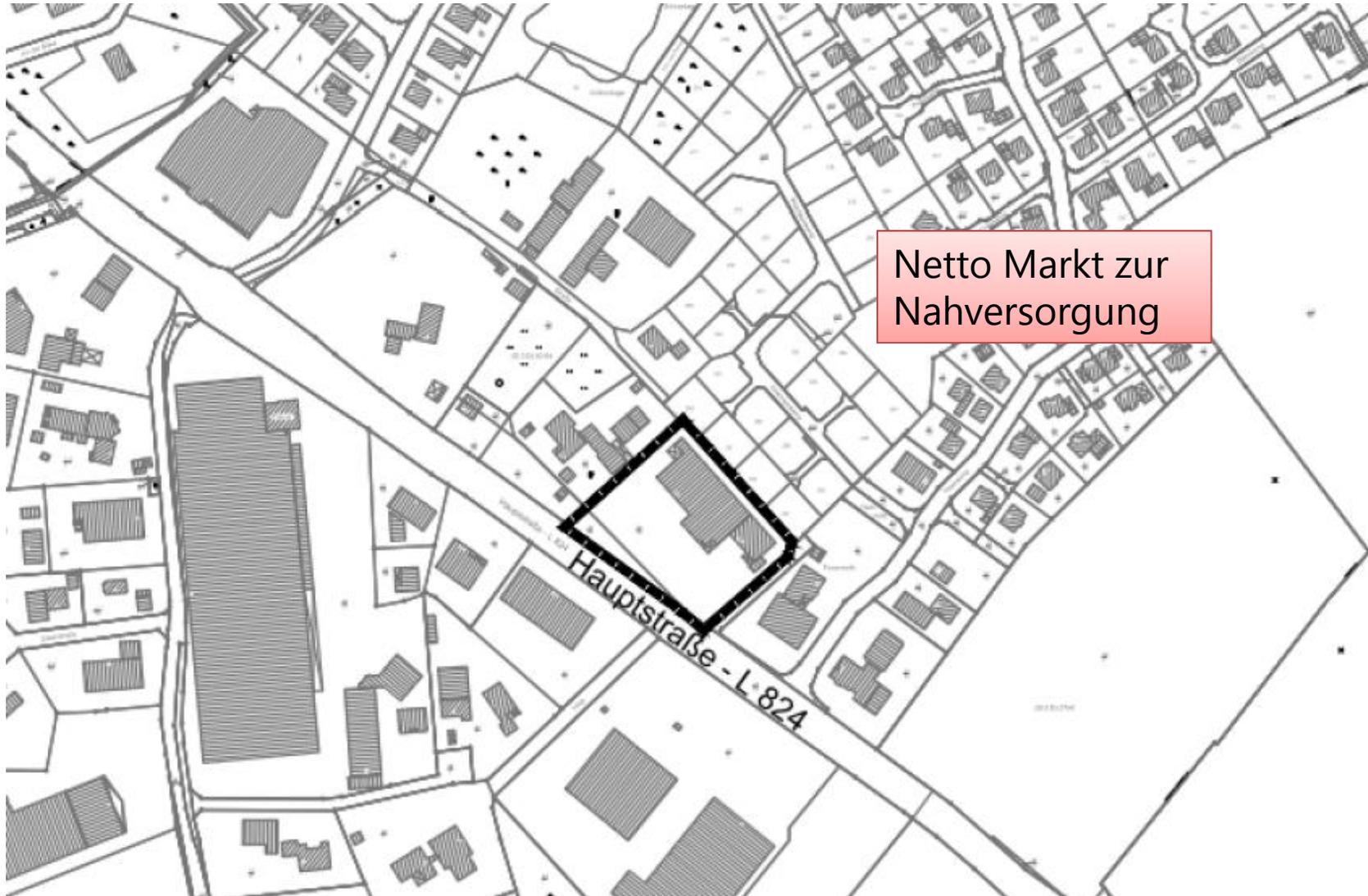
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 124

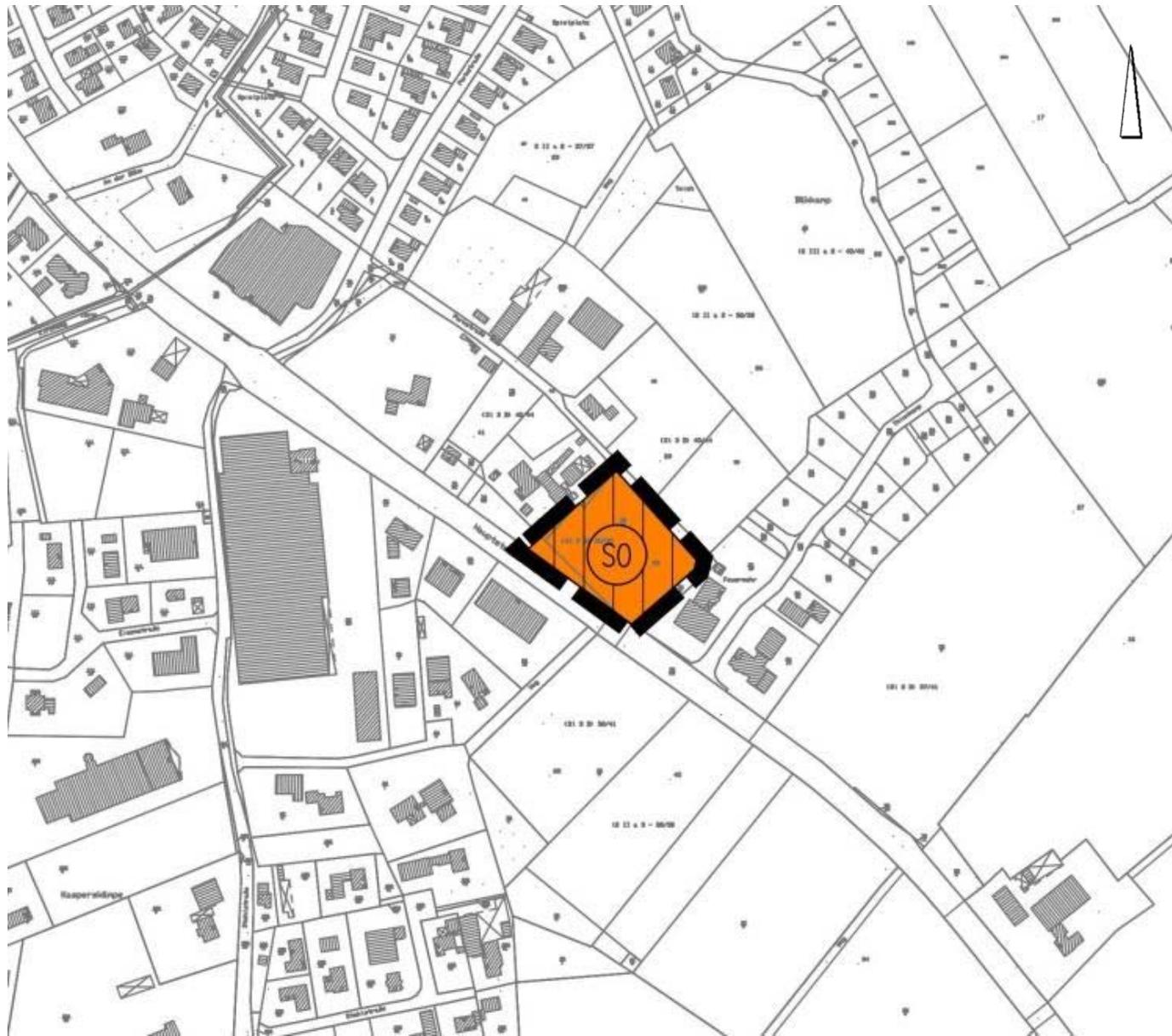
Verbrauchermarkt Wiefelstede – Hauptstraße

*1. Änderung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB*





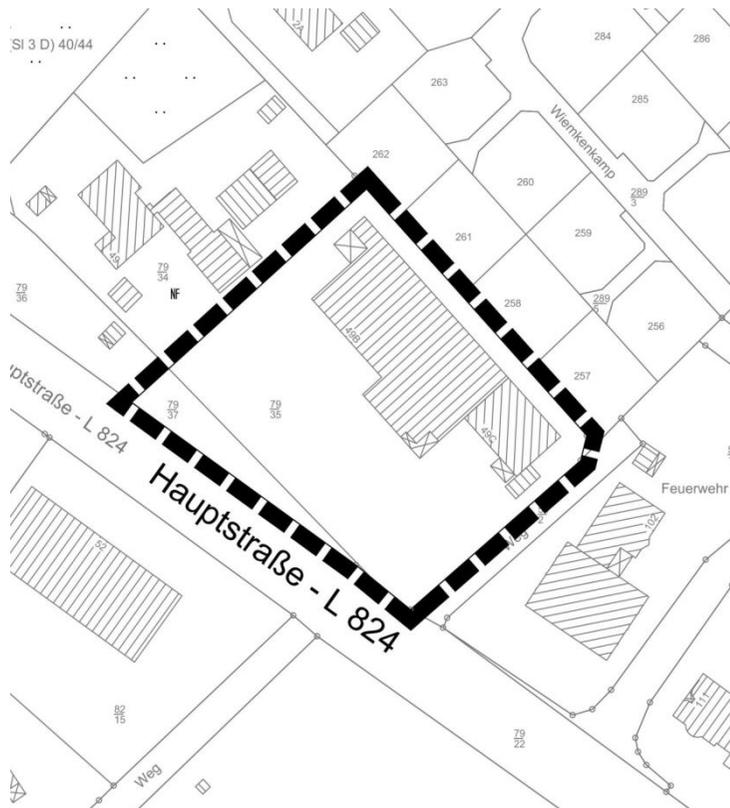






PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 -  Sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 -  Geschößflächenzahl
 -  Grundflächenzahl
 -  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 -  Baugrenze
 -  überbaubare Fläche
 -  nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrsflächen**
 -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 -  unterirdische Leitung (vorhandene Trinkwasserleitungen des OÖVV)
9. **Grünflächen**
 -  Private Grünfläche
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 -  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Erhöhung der Verkaufsfläche
von 800 qm auf 1.100 qm

1. Inhalt der Änderung

Die Änderung gilt für den in der Anlage dargestellten Bereich. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 124 wird durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

1. Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop und einer Dienstleistung.

1.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit üblichen Randsortimenten.

Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,217 qm Verkaufsfläche (= max. rd. 1.100 qm VK) zulässig. Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede vom (Oktober 2015) zu beachten.

- b) eine Einrichtung für Dienstleistungen.

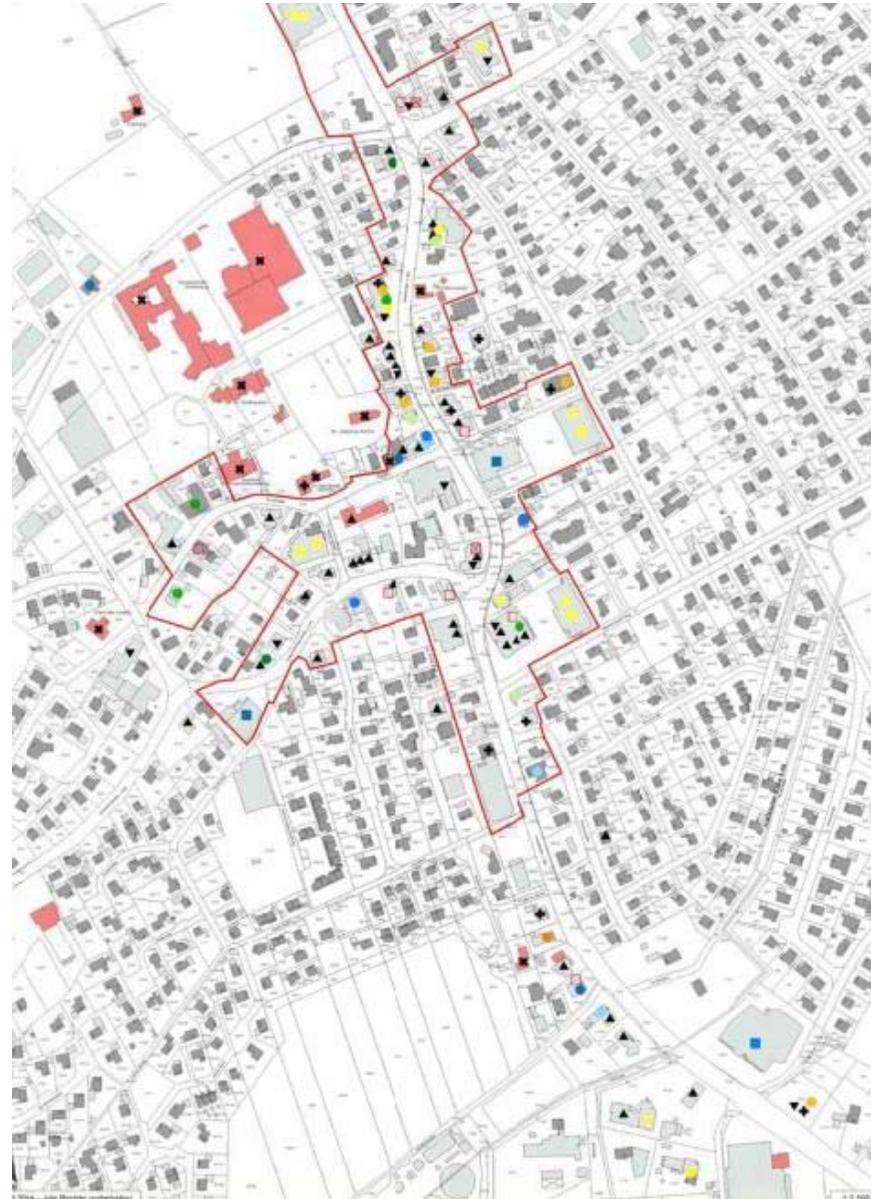
1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen in den Obergeschossen.

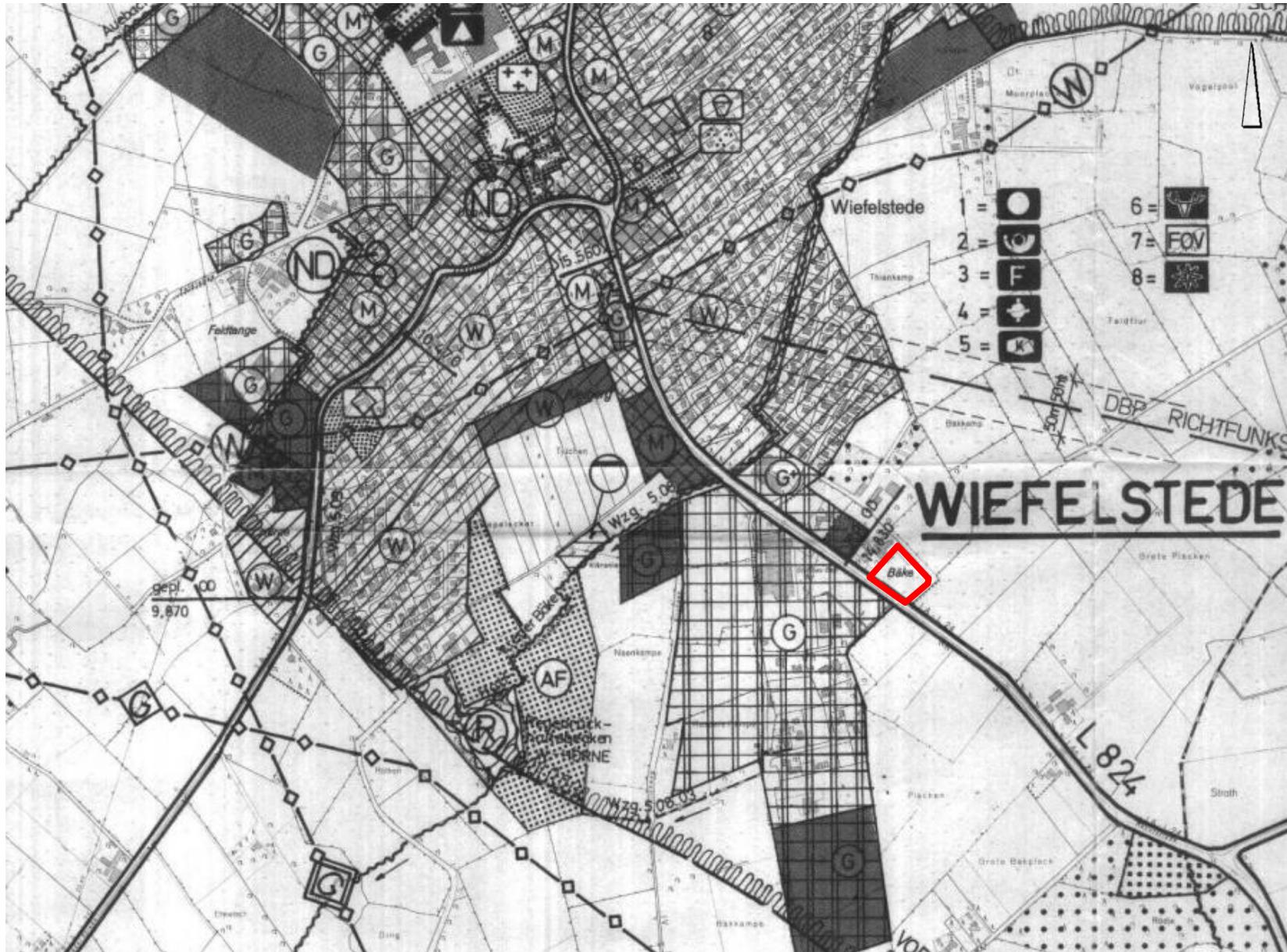
2. Hinweise

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Wiefelsteder Liste)

- Lebensmittel
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Backwaren
- Fleisch, Fleischwaren
- Lebensmittelspezial-, Reformwaren
- Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Schnittblumen,
- Zeitschriften

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989

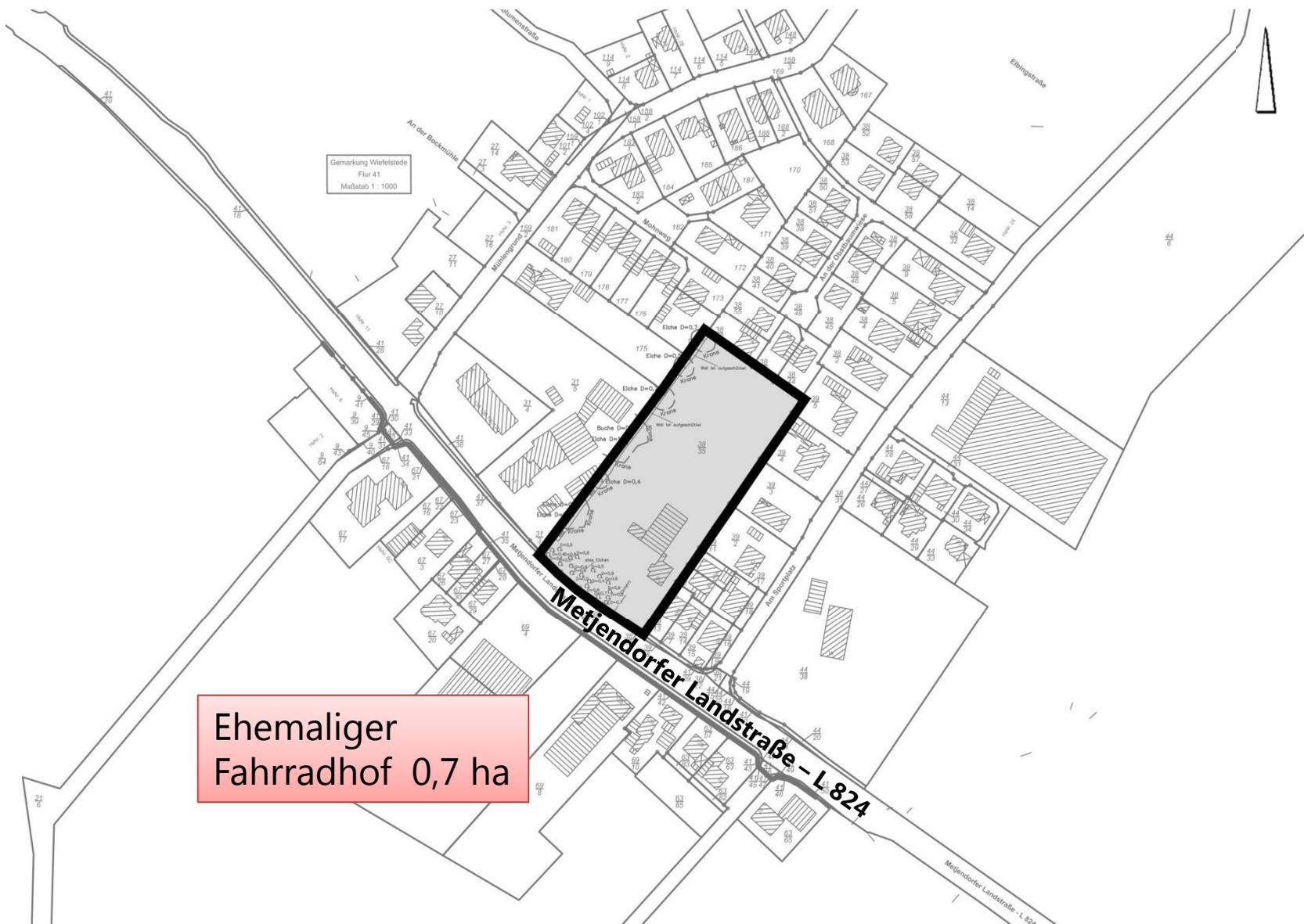
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 78

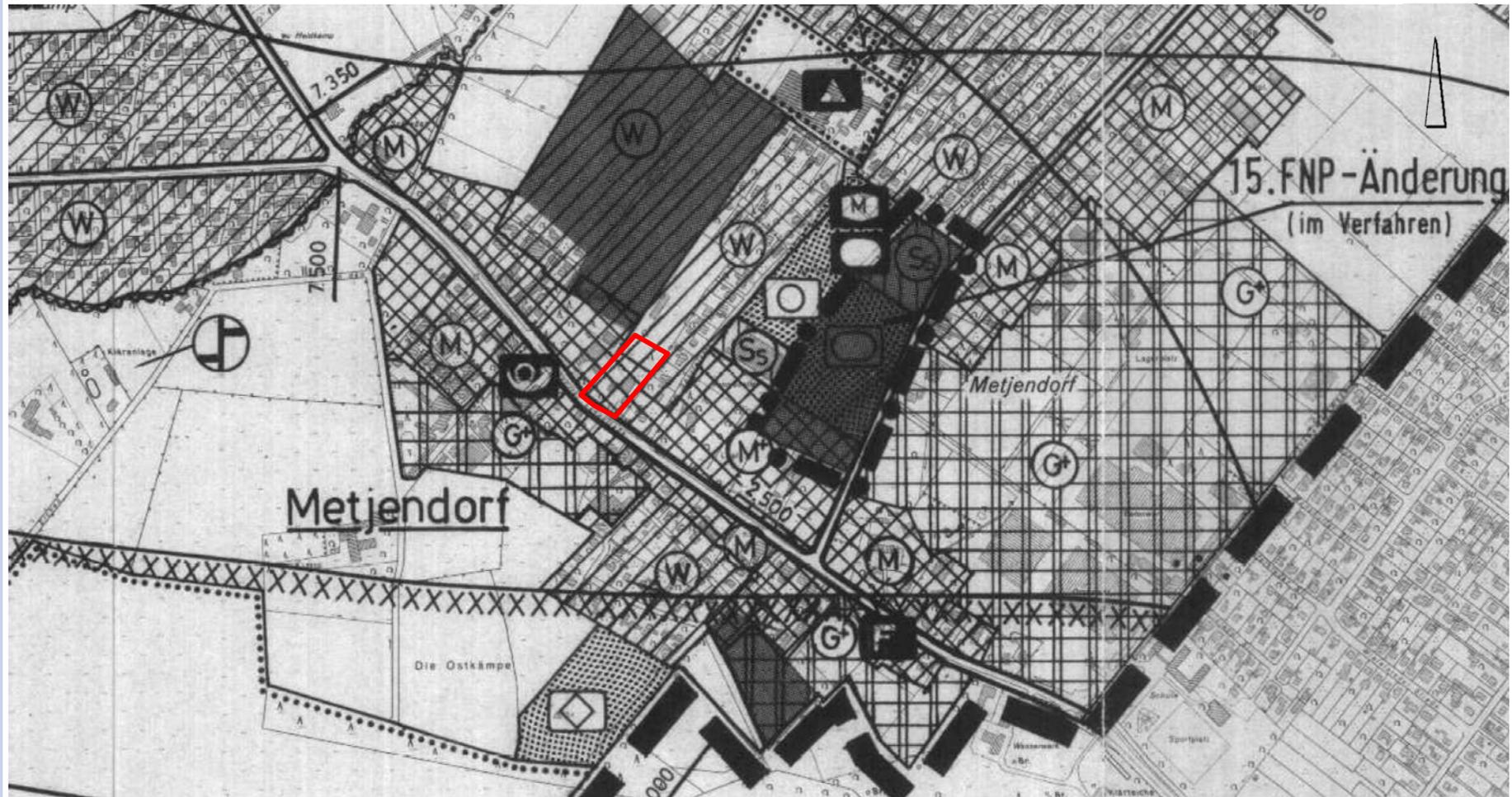
„Mühlengrund„

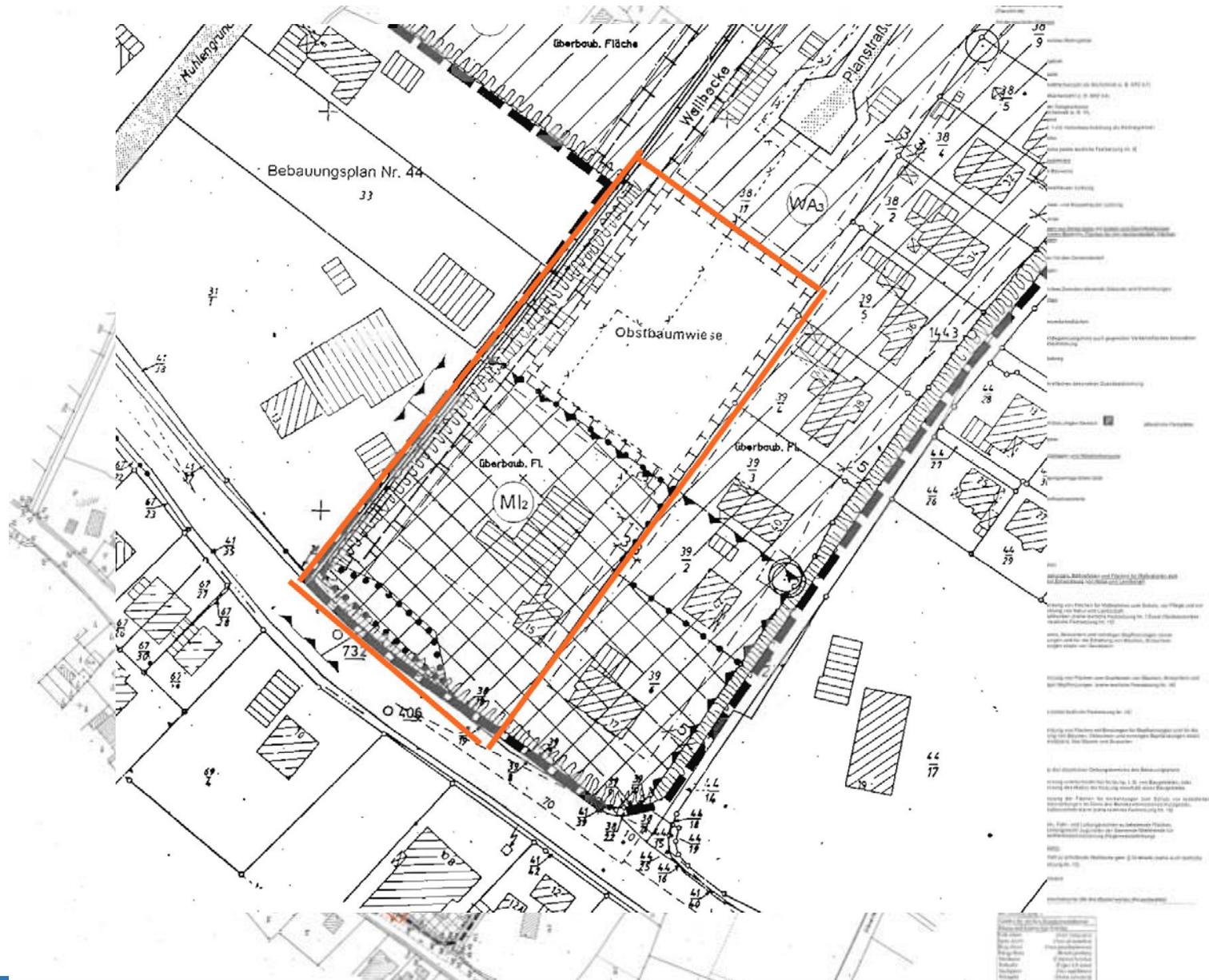
***4. Änderung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB***

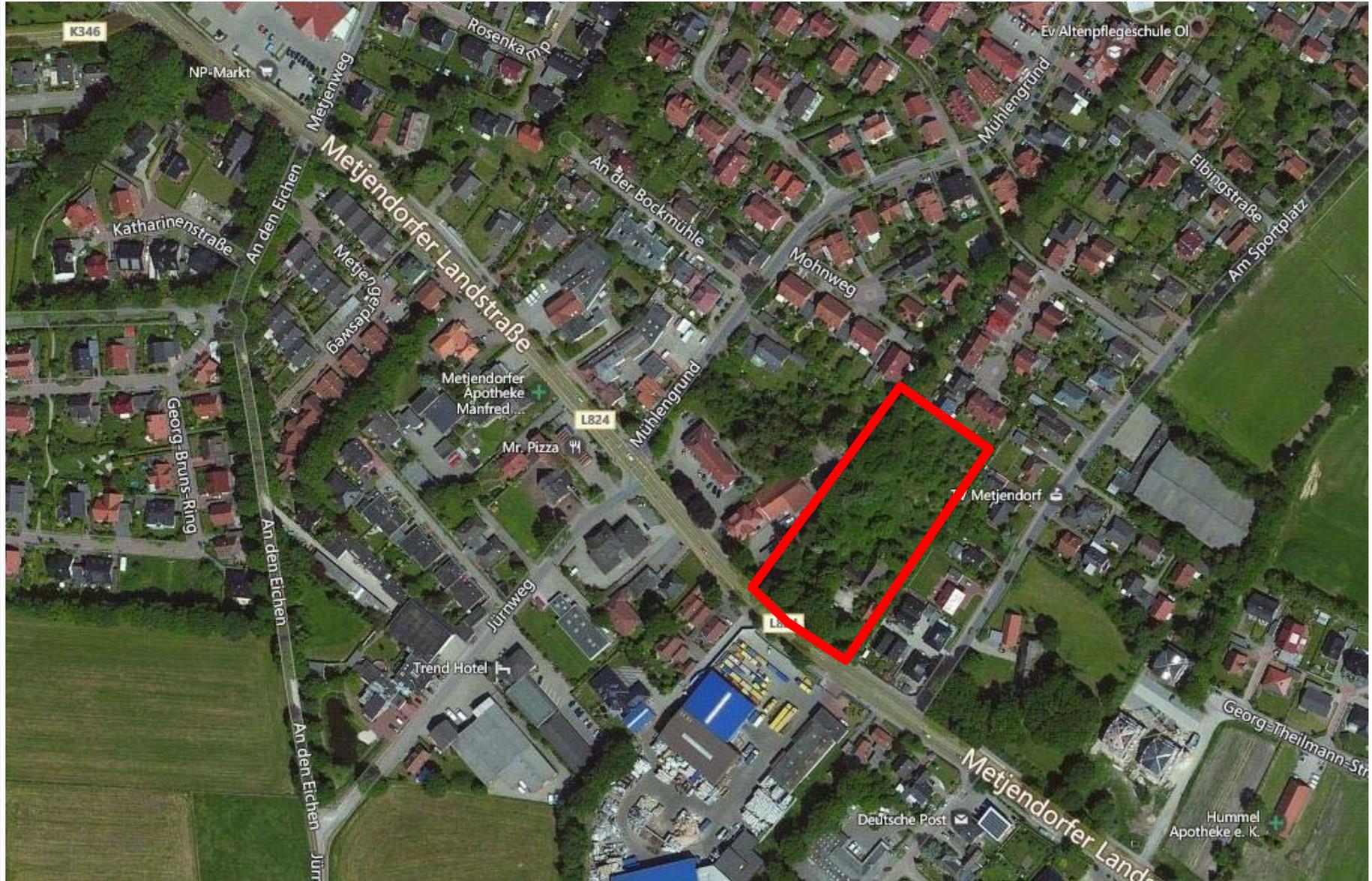




Ehemaliger
Fahrradhof 0,7 ha









— GRUNDSTÜCKSGRENZE

— BAUGRENZE

⊗ BESTANDSBAUM

HAUS 1 Stationäre Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte zweigeschossig

HAUS 2 Betreutes Wohnen zweigeschossig



NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDÉ

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede
PFLEGE- UND SENIORENWOHNANLAGE

LAGEPLAN

1:1000 - 25.01.2016

Projektentwicklung:

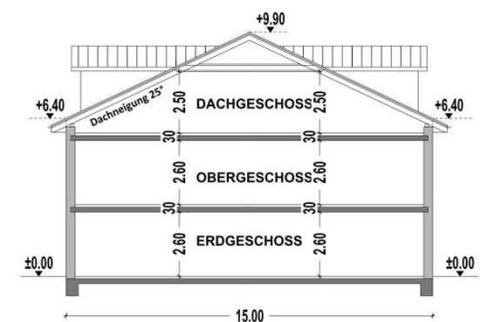
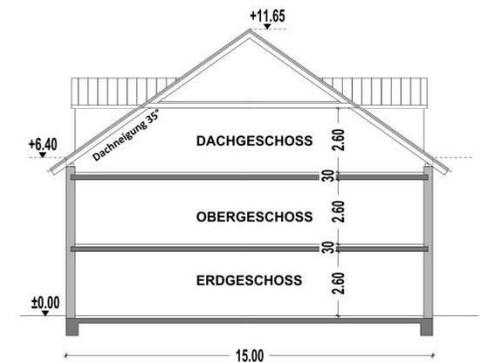
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Hörnestraße 5
27616 Beverstedt
Tel. 04749-8394
email: r.gloy@projektentwicklung-gloy.de

Architekt:

Dipl.-Ing. Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen
Tel. 04214-397 70 70
email: info@architekt-kampmann.de

NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDÉ

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“

NWP

B-Plan Nr. 78/4

Geltungsbereich	7.723
WA	1.946
MI	4.737
priv. Grün	1.040
	7.723

WA	II
0,4	
0	GH=10 m TH=6,5 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH=10m/
TH=6,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, TH= Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MI	II
0,6	
a	GH= 12 m

NWP Planungsgesellschaft mbH

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“

1. Mischgebiet

Das Mischgebiet hat die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken" dienende Anlagen.

2. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 10 m und im Mischgebiet eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Metjendorfer Landstraße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

- 3.2 Die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 6,50 m nicht überschritten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gehweg in der Metjendorfer Landstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 60 m nicht überschreiten.

6. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Der Gehölzbestand im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke im Westen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.
- 6.2 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

- 6.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsraum im Norden und Osten eine Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Heckenpflanzung erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 2: Heckenpflanzung			
Pflanzqualität: Heister, Heckenpflanzen (2xv.)			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus sinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 7.1 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).
- 7.2 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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

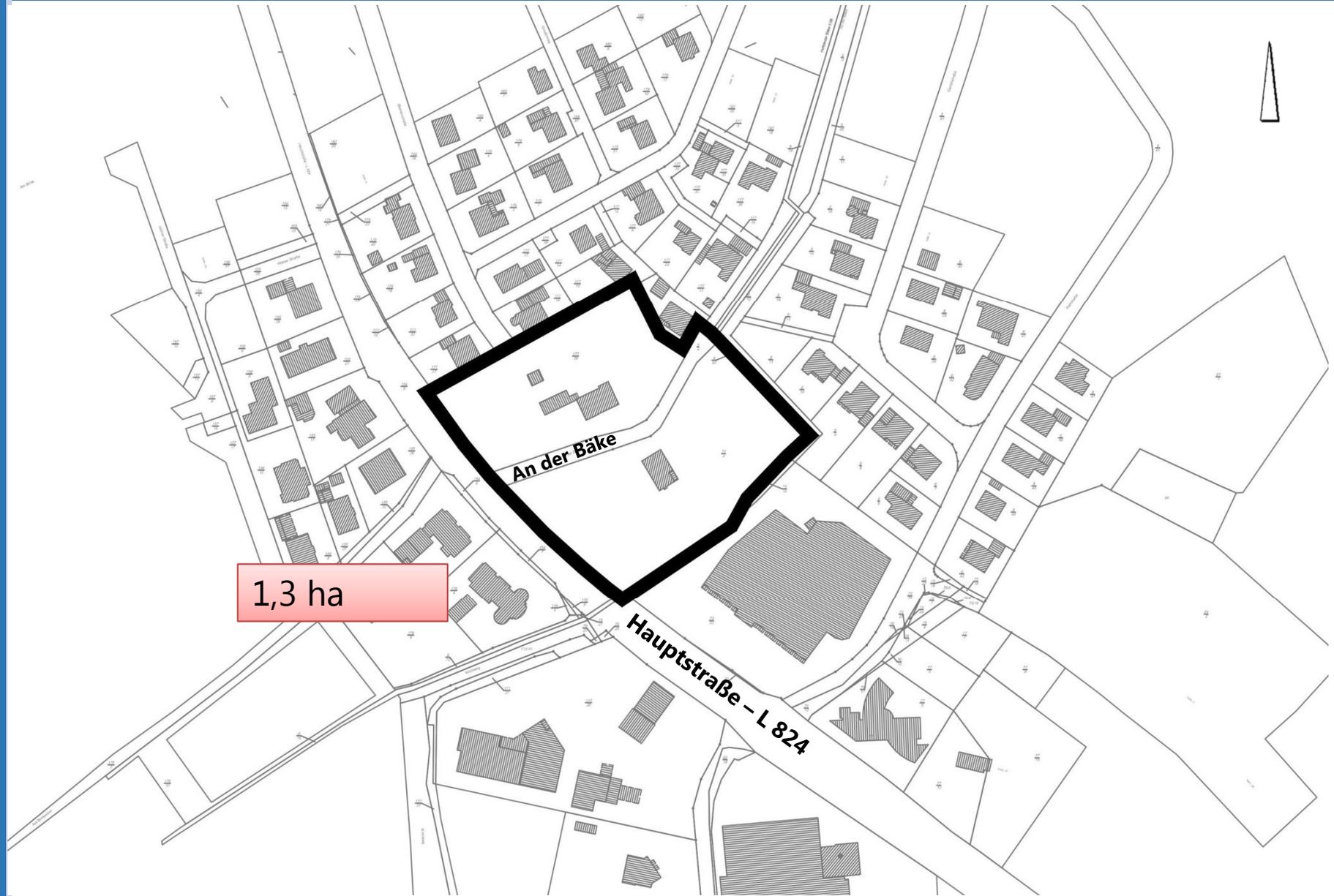
Gemeinde Wiefelstede

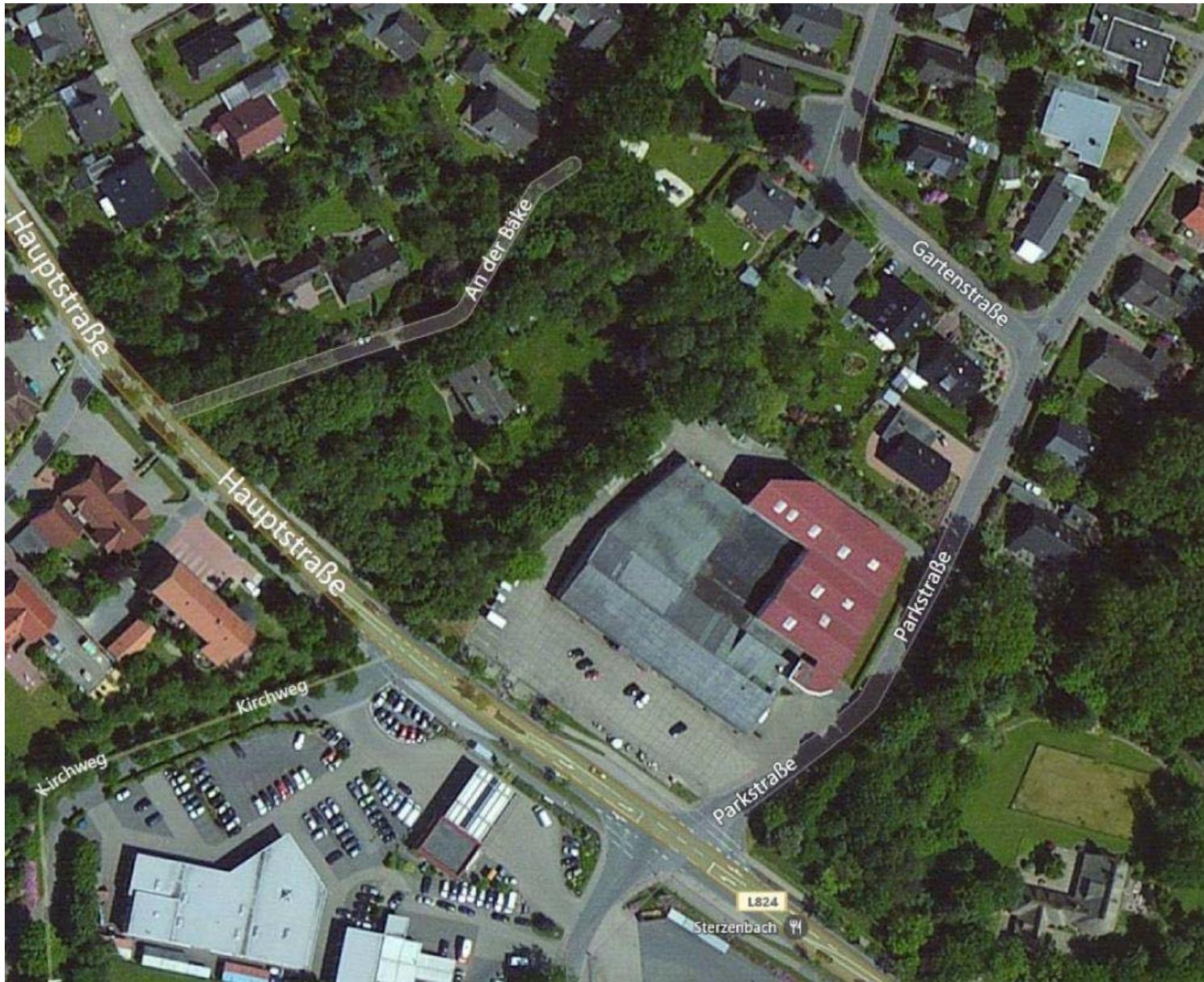
Evtl. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 144

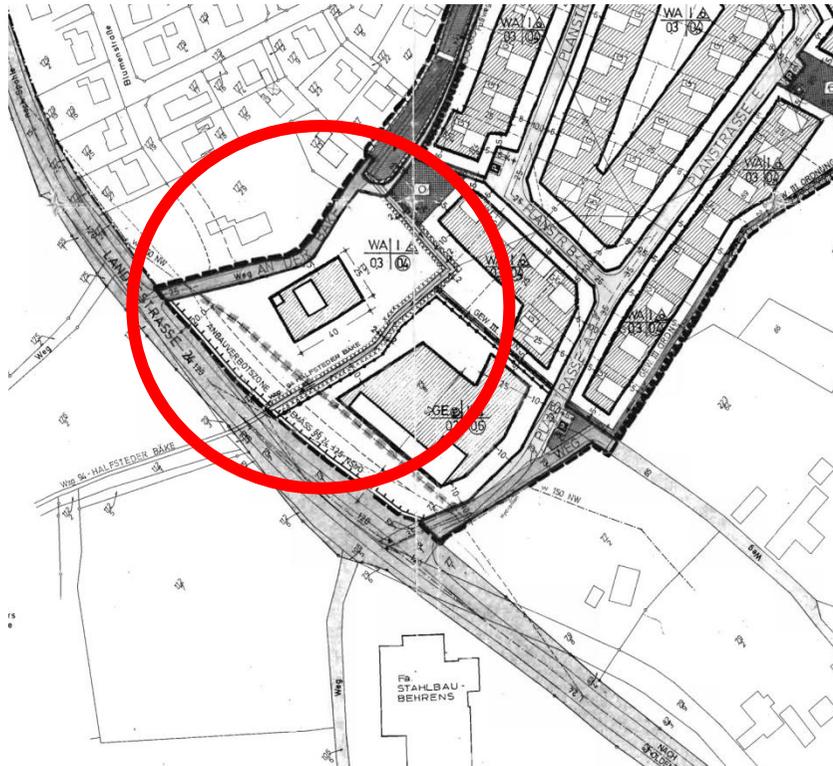
„Wiefelstede – An der Bäke„

***Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB***





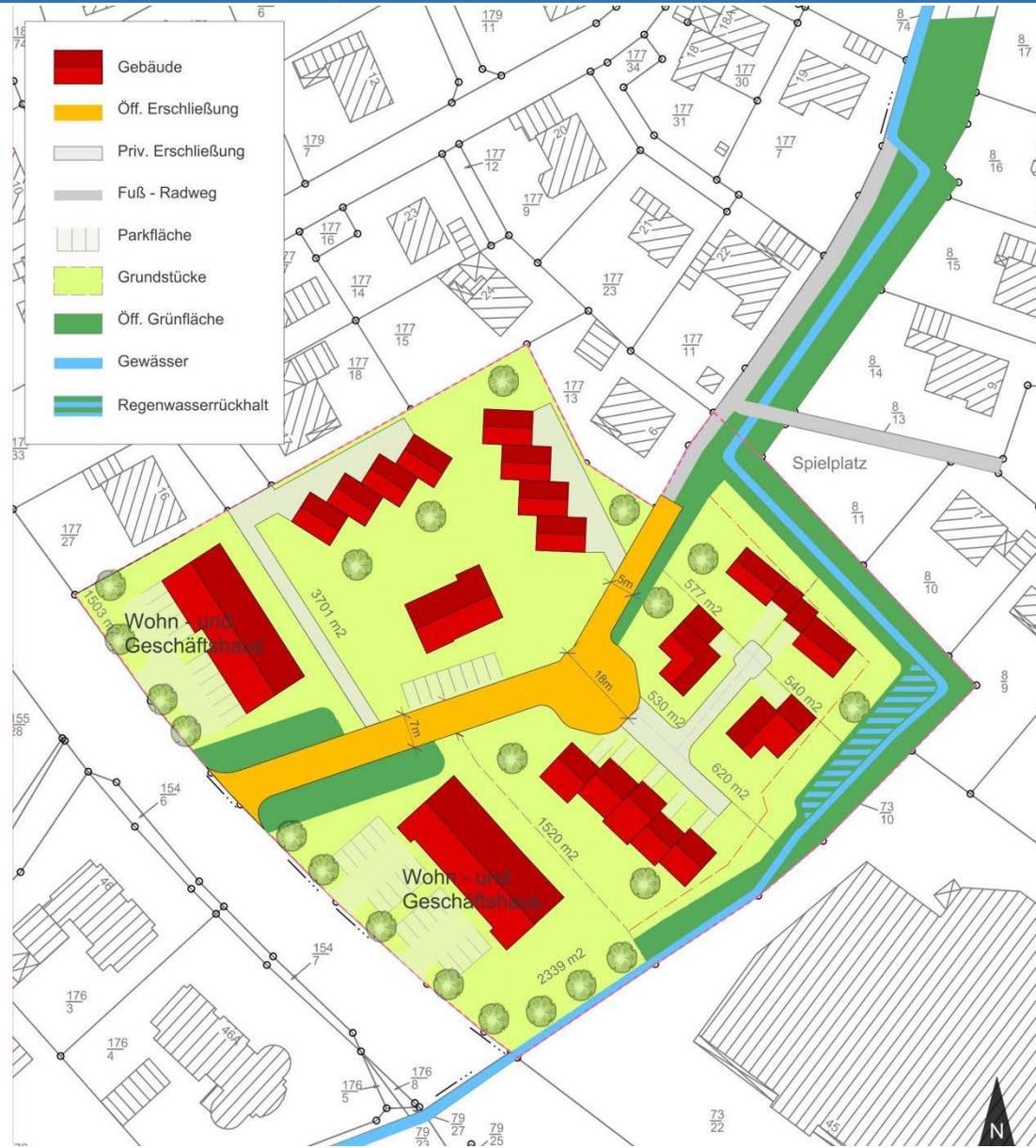


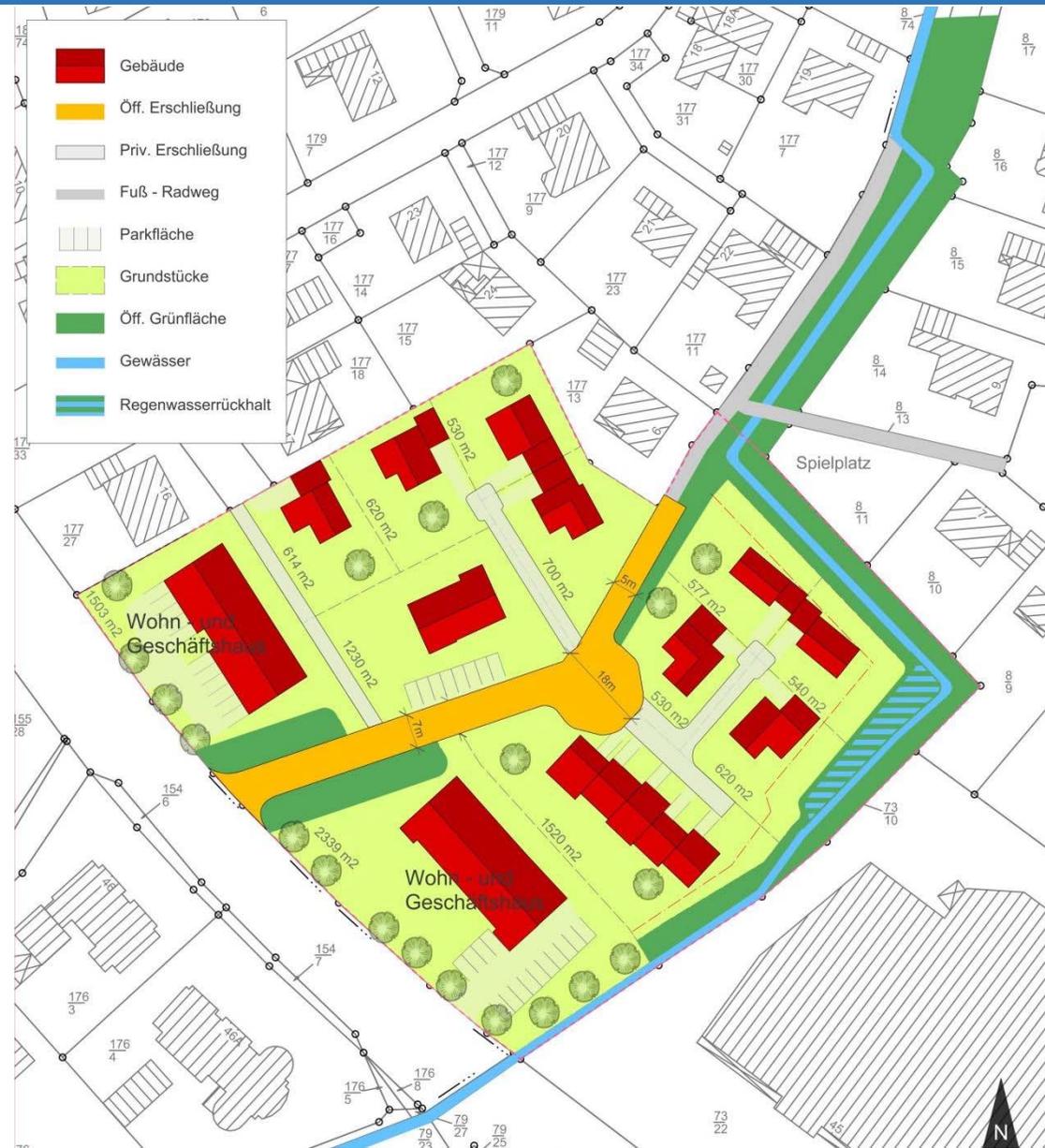


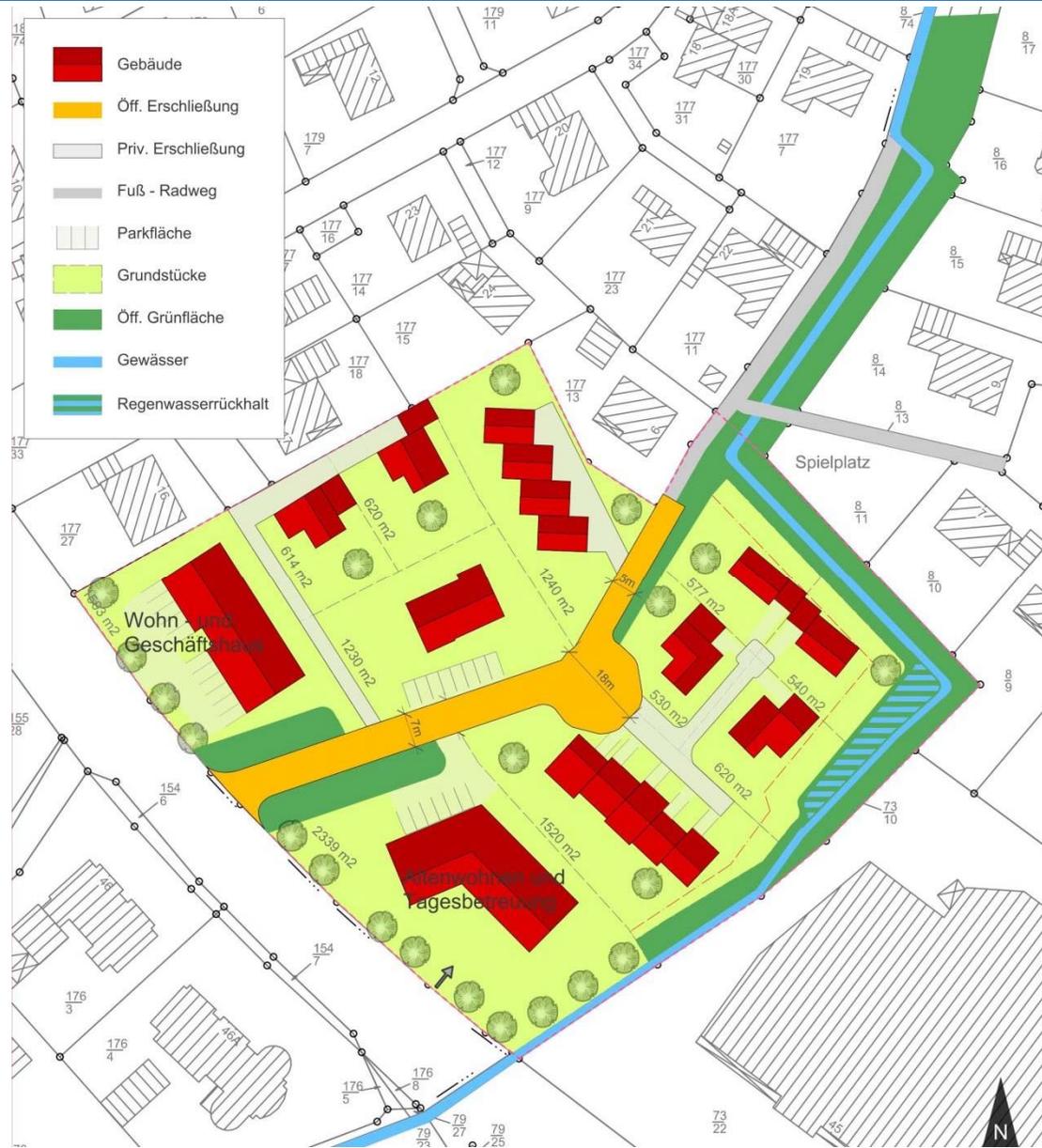
Bebauungsplan Nr. 25 von 1975



Bebauungsplan Nr. 2 von 1964





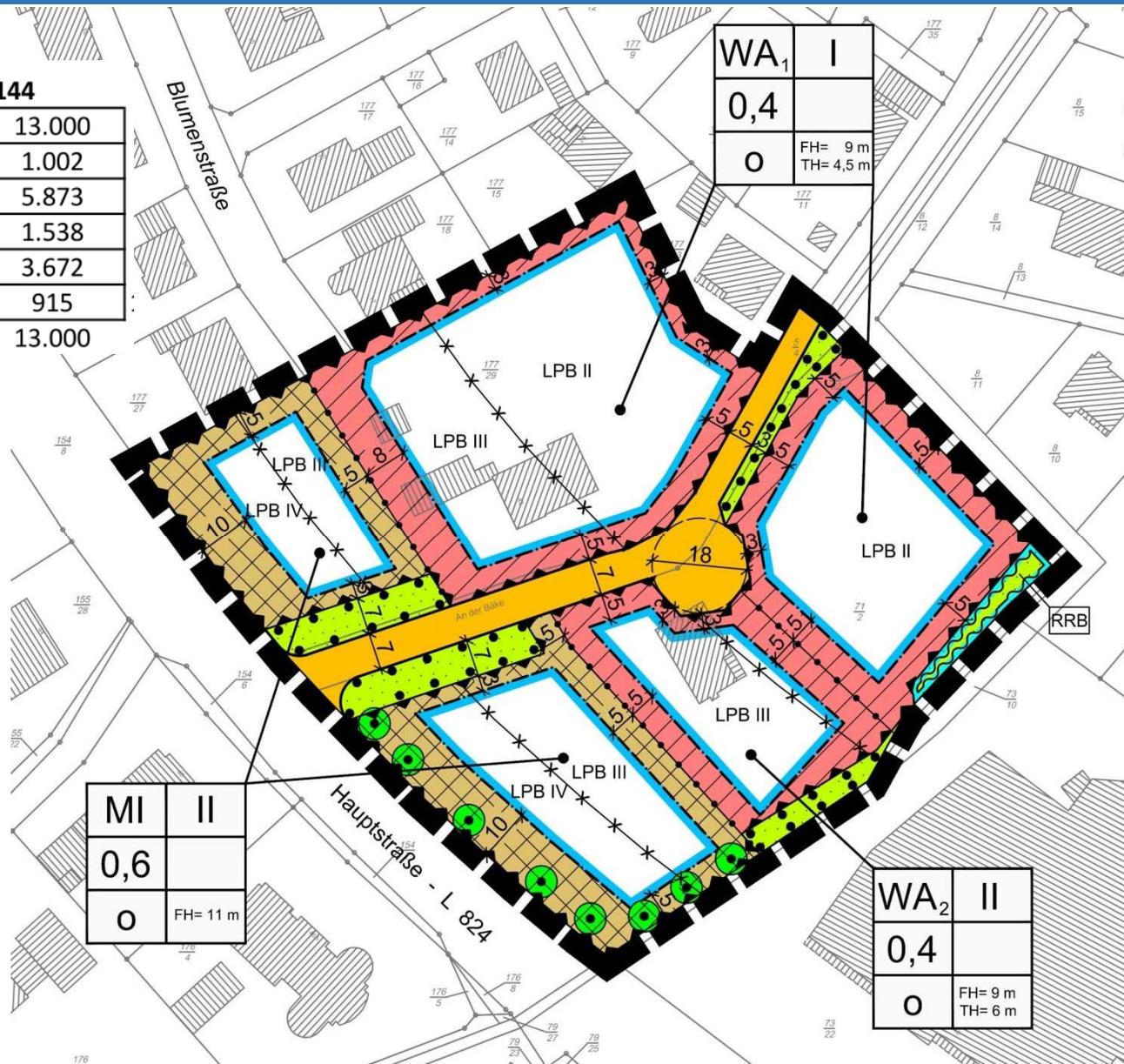




B-Plan Nr. 144

Geltungsbereich	13.000
Verkehrsfläche	1.002
WA 1	5.873
WA 2	1.538
MI	3.672
priv. Grün	915

13.000



1. Mischgebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

2. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten:
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 4,50 m,
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 6,00 m,
im Mischgebiet eine Firsthöhe von 11 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Hauptstraße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

6. Gewässerunterhaltung

In 5 m Abstand zur Halfsteder Bäke sind bauliche Anlagen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

7. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 7.1 Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

- 7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

8. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis III der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- (2) Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- (3) 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.

Vorschlag für Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zur Straße An der Bäke sind lebende Hecken / Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

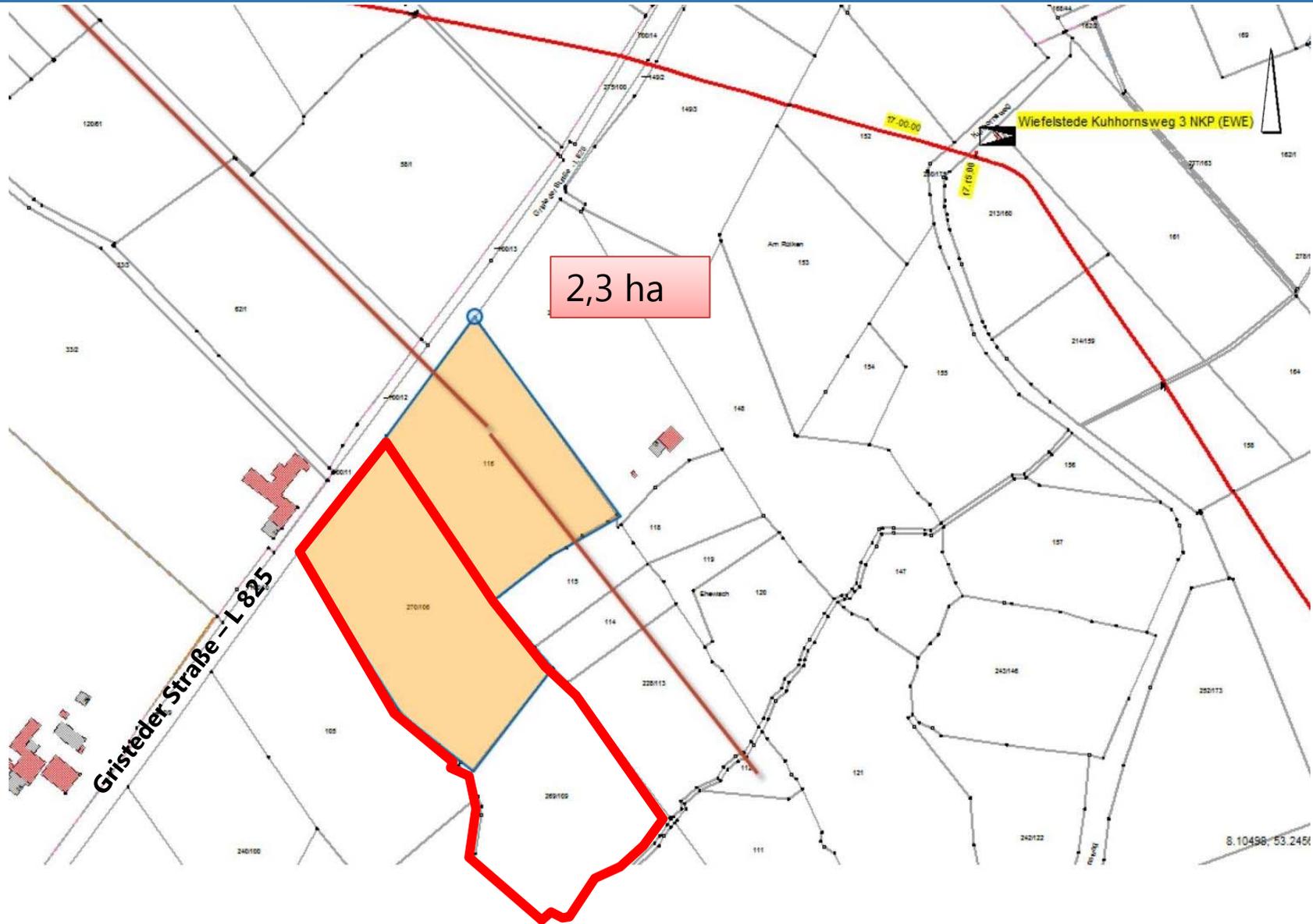
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 143

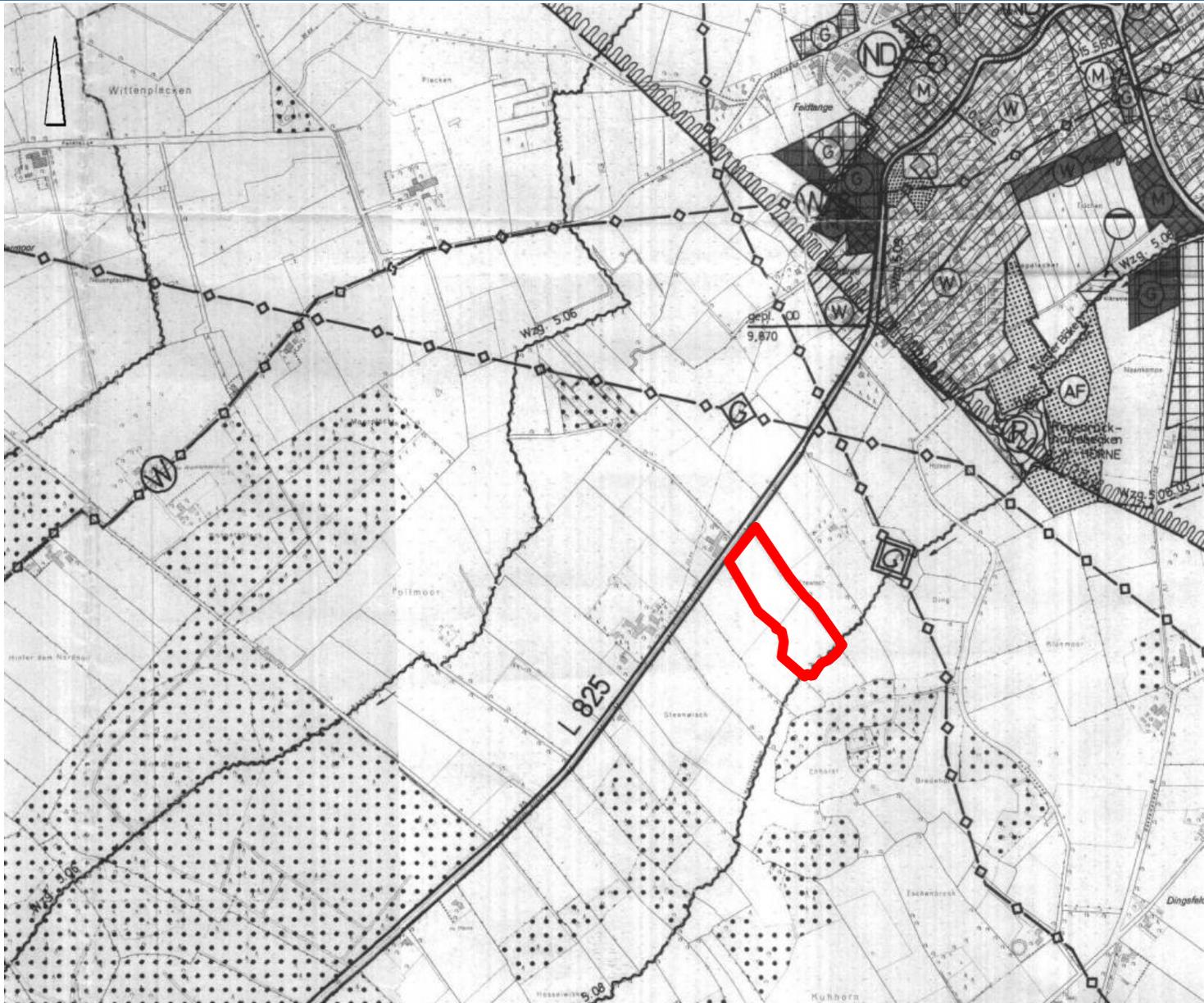
„Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand,,

und 112. FNP-Änderung

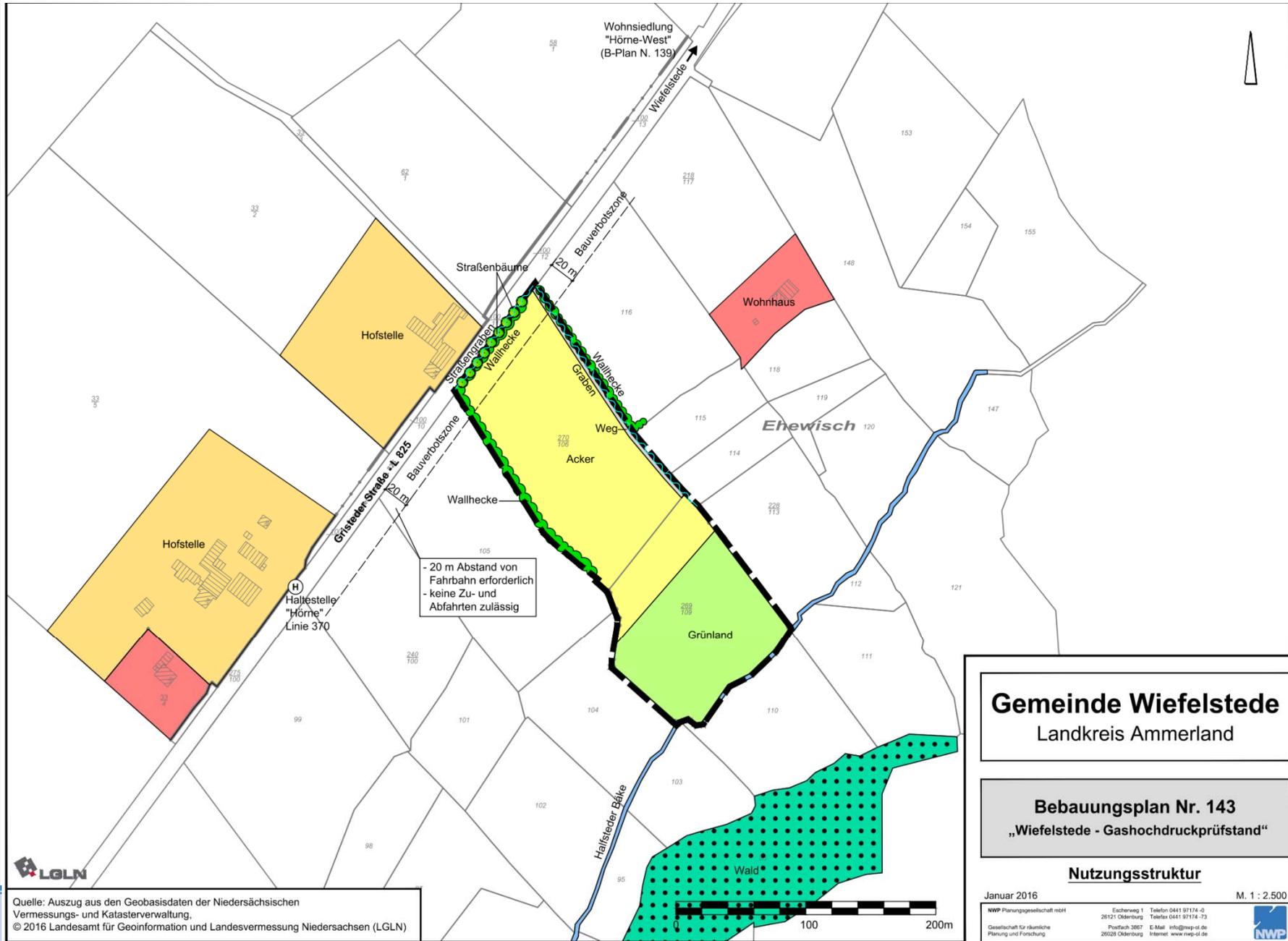








Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wiefelstede
 Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 143
 „Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand“

Nutzungsstruktur

Januar 2016 M. 1 : 2.500

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
 26121 Osterburg Telefon 0441 97174-73
 Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Postfach 3867 E-Mail: info@nwp-ol.de
 26028 Osterburg Internet: www.nwp-ol.de



1. Sonstiges Sondergebiet

Das Sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes von Industriehallen und technischen Anlagen für eine Gasprüfstation.

Zulässig sind:

- Industriehallen
- Lagerhallen
- technischen Anlagen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Stellplatzanlagen.

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB dürfen die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gristeder Straße (*Höhenpunkt aufnehmen*) und der Oberkante der Dachhaut. Der Untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Bauweise

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

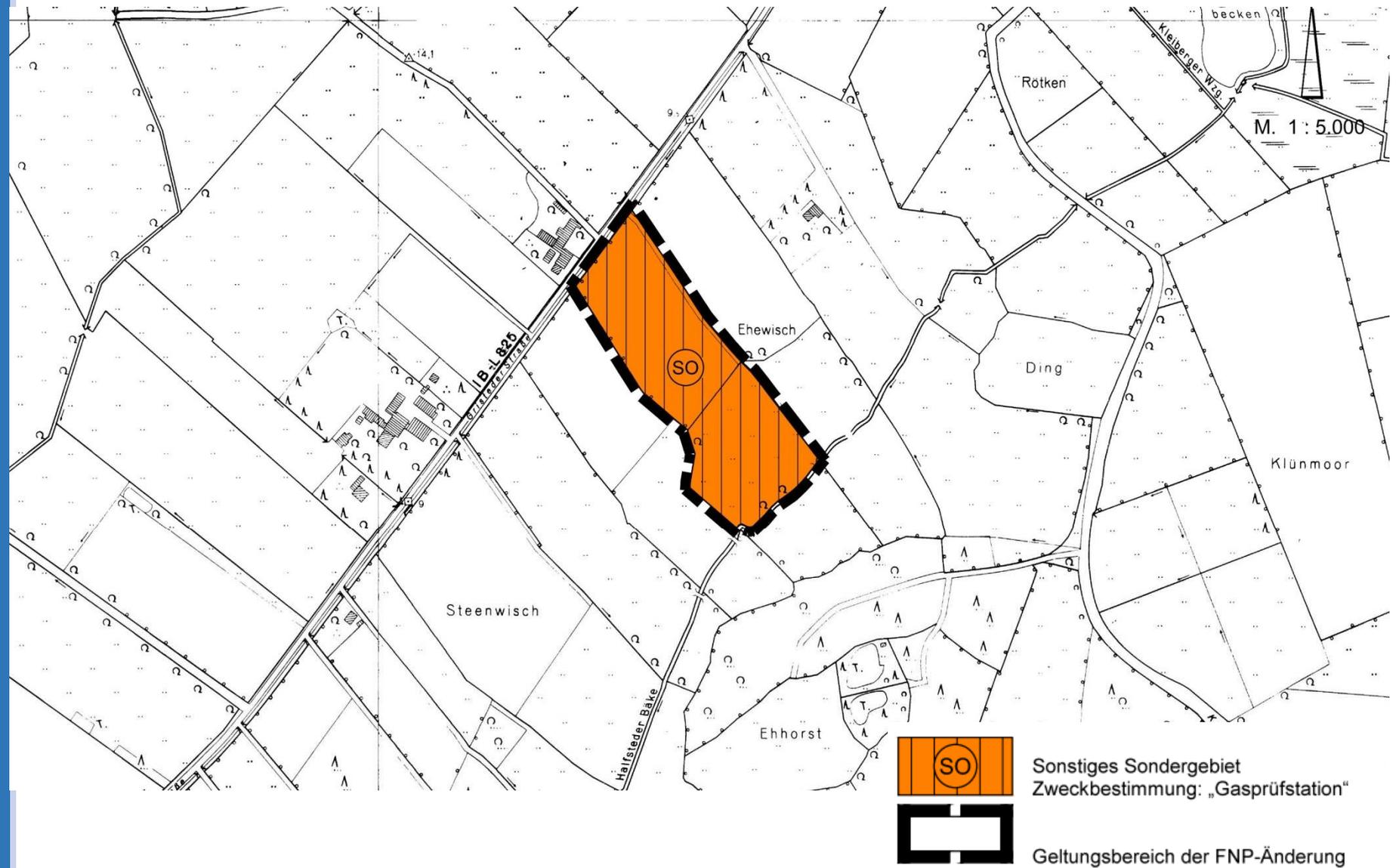
4. Grünordnungsmaßnahmen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Erhalt Wallhecken mit Schutzstreifen und Sicherung durch Zaun (im Westen und Süden)

Abstandsfläche zur Bäke – im Osten

Eingrünung des Geländes durch Neuanpflanzung im Norden.



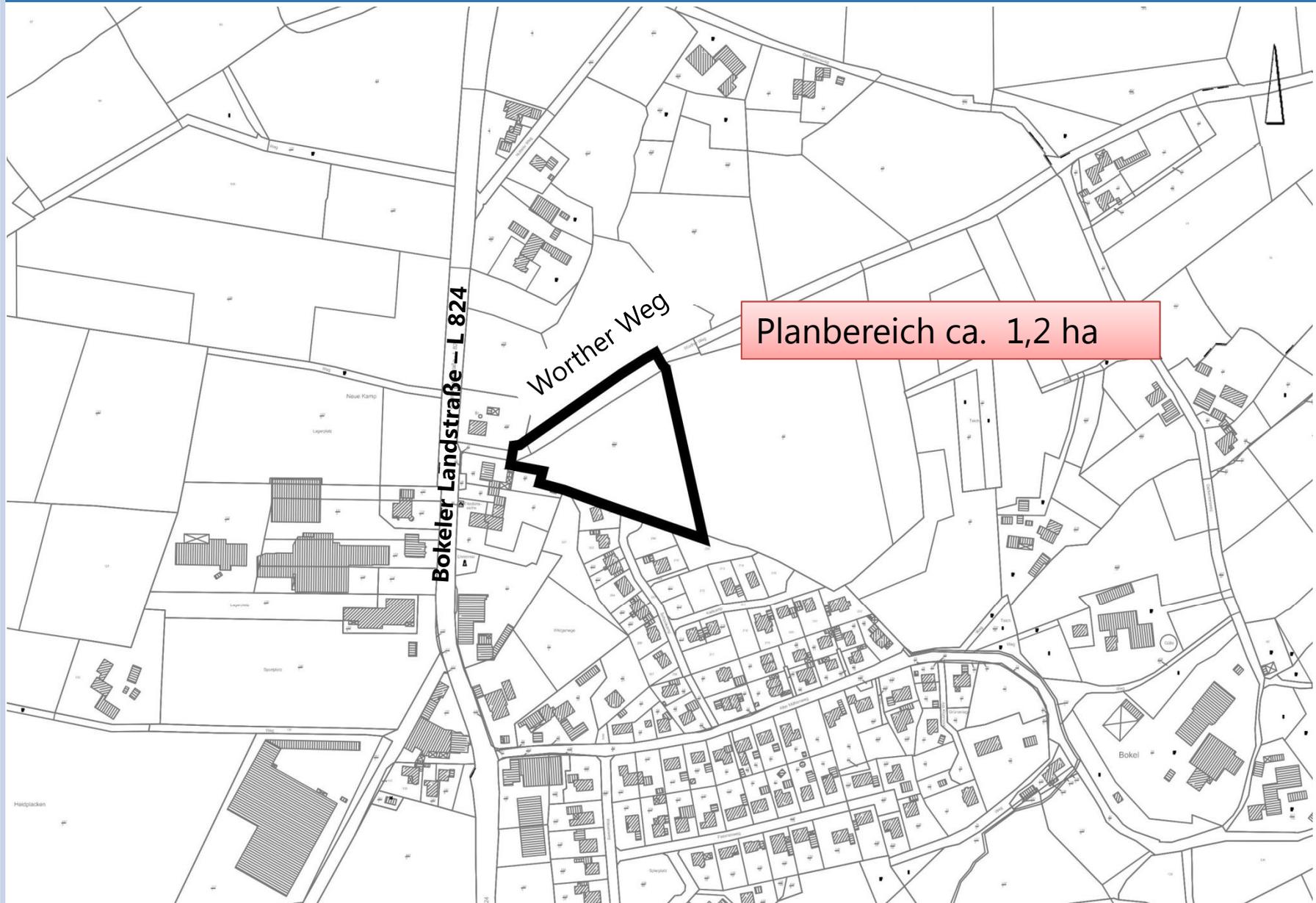
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

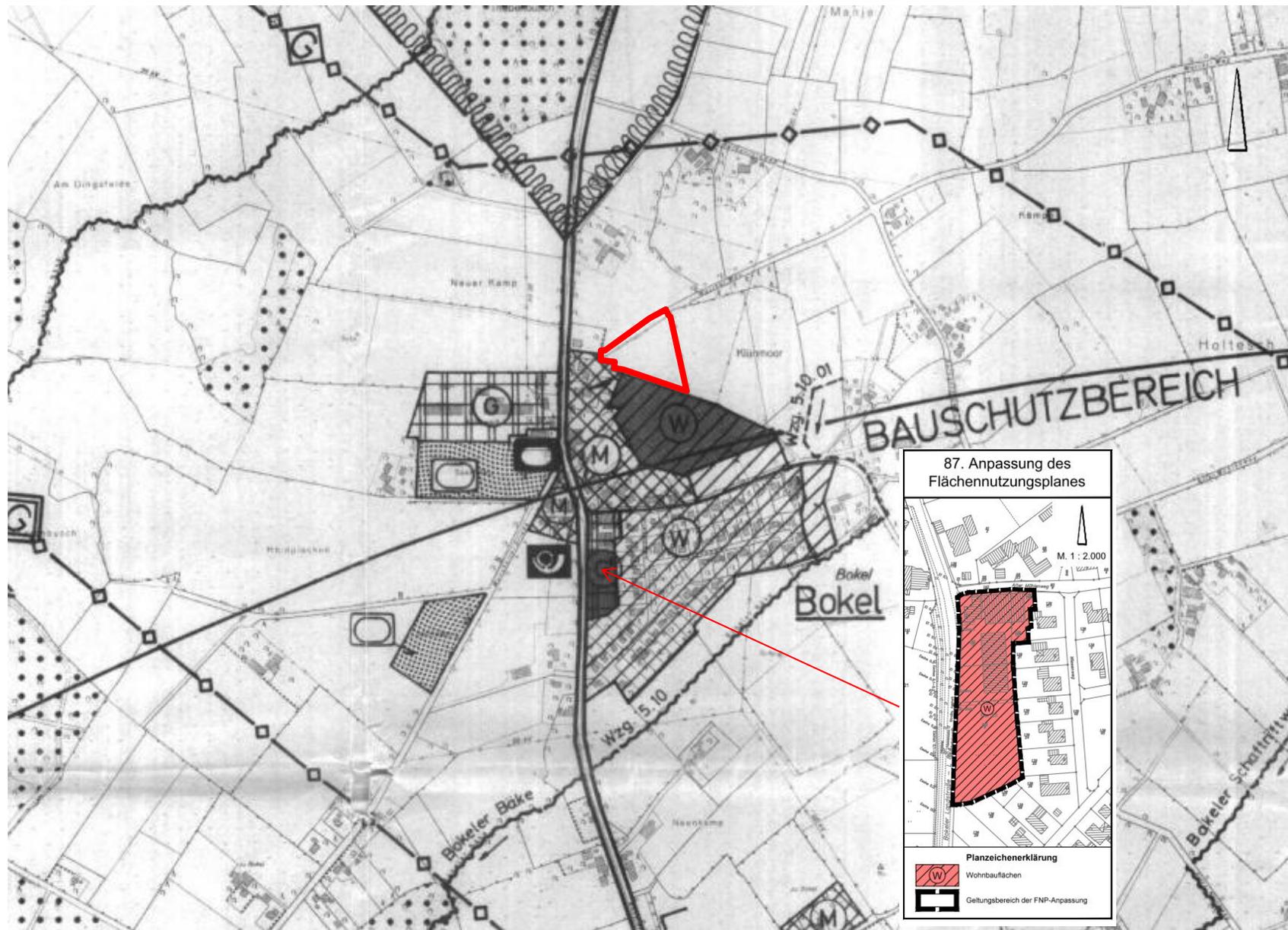
Gemeinde Wiefelstede

Evtl. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 123 I

Wohngebiet in Bokel







Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989



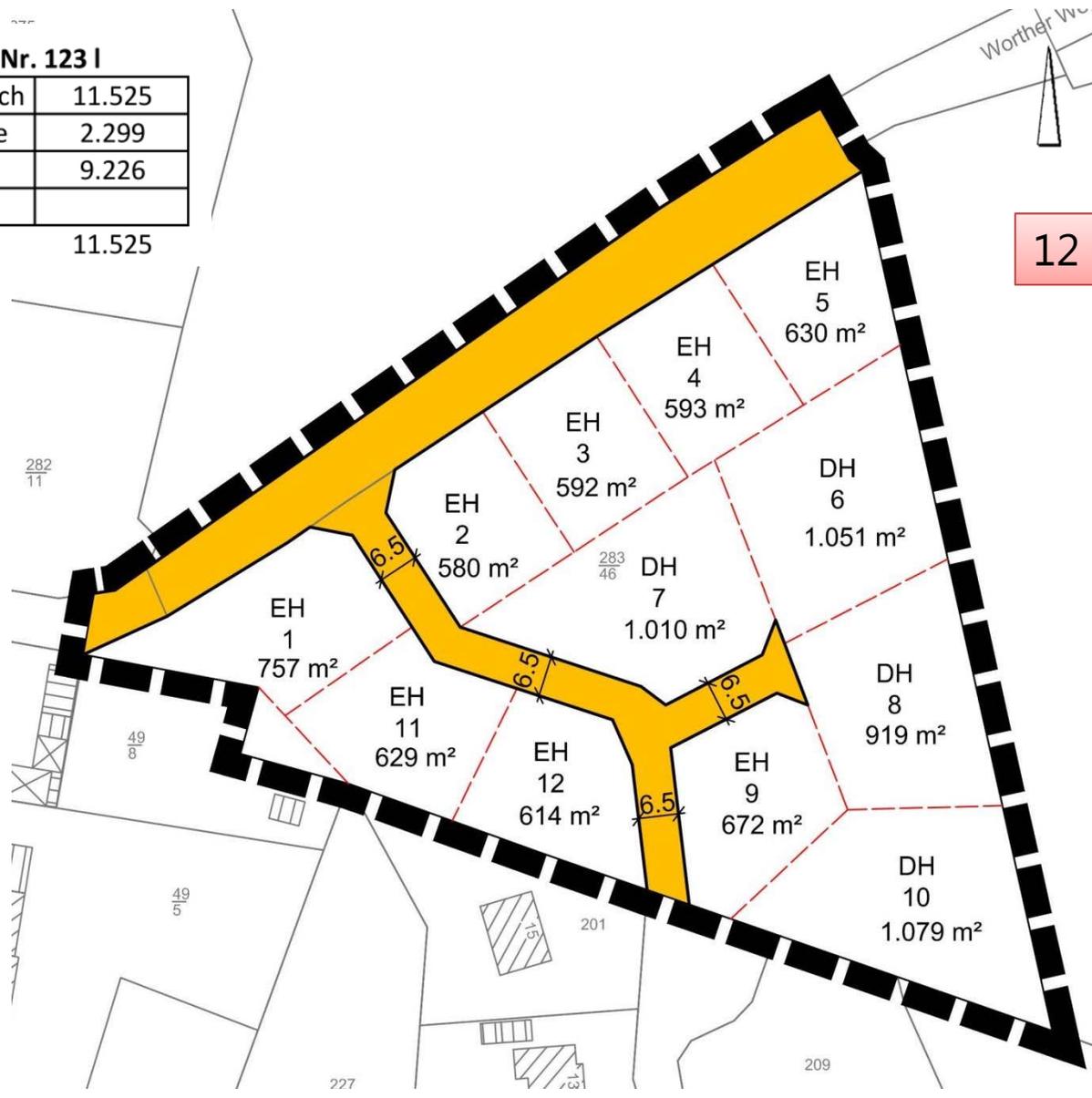
Übersicht Luftbild

B-Plan Nr. 123 I

Geltungsbereich	11.525
Verkehrsfläche	2.299
Wohnen	9.226

11.525

12 Grundstücke

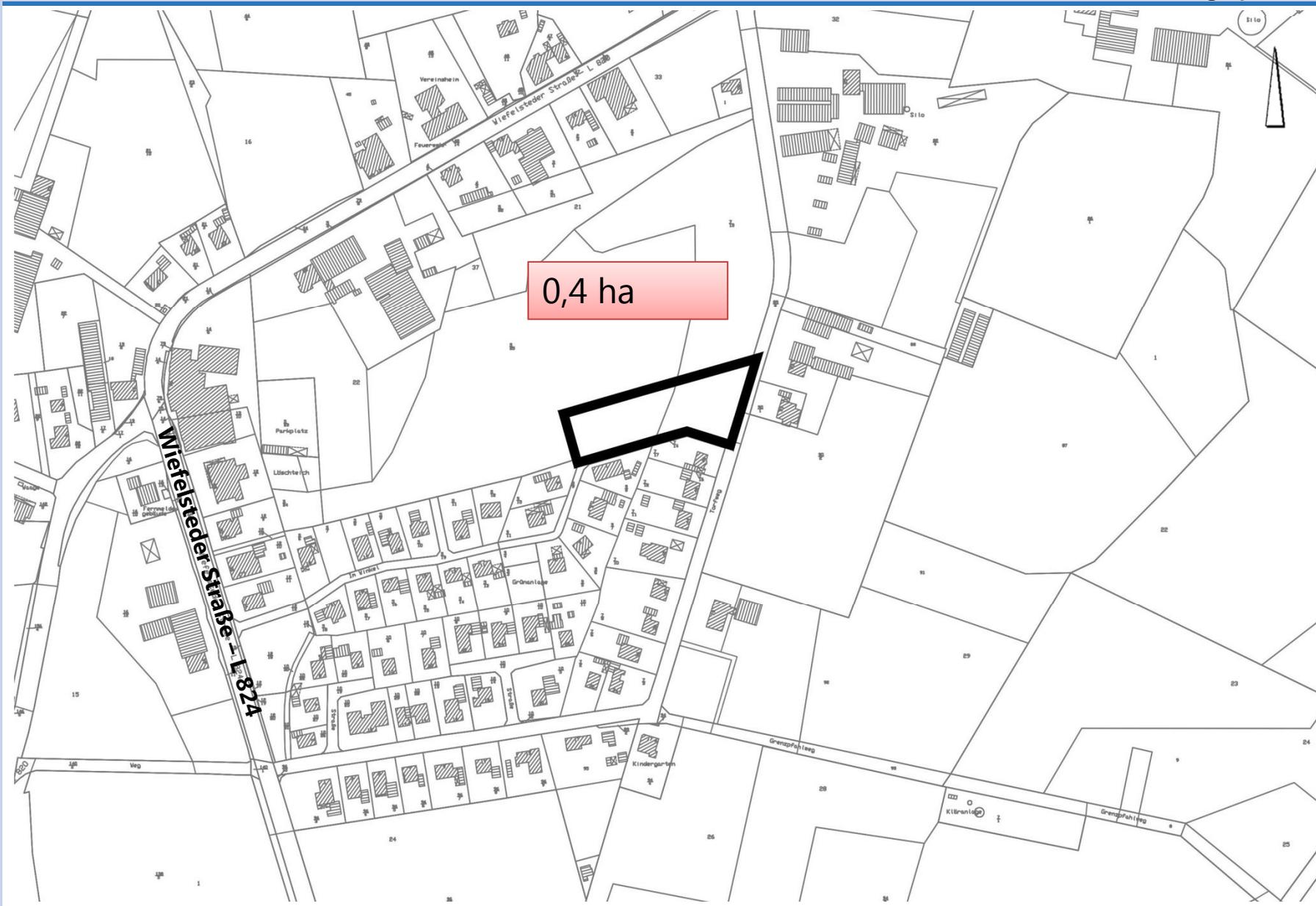


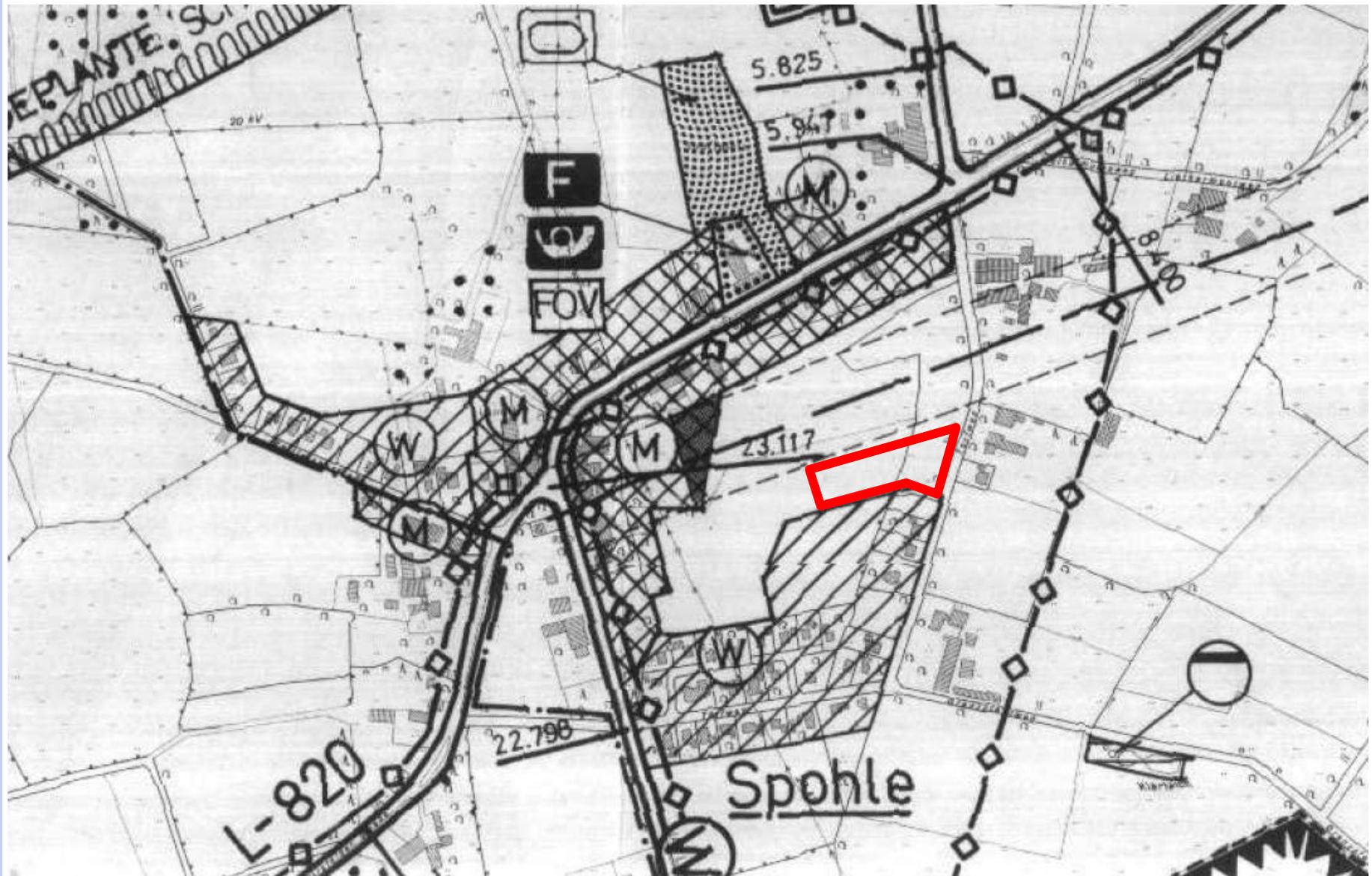
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

Satzung Spohle

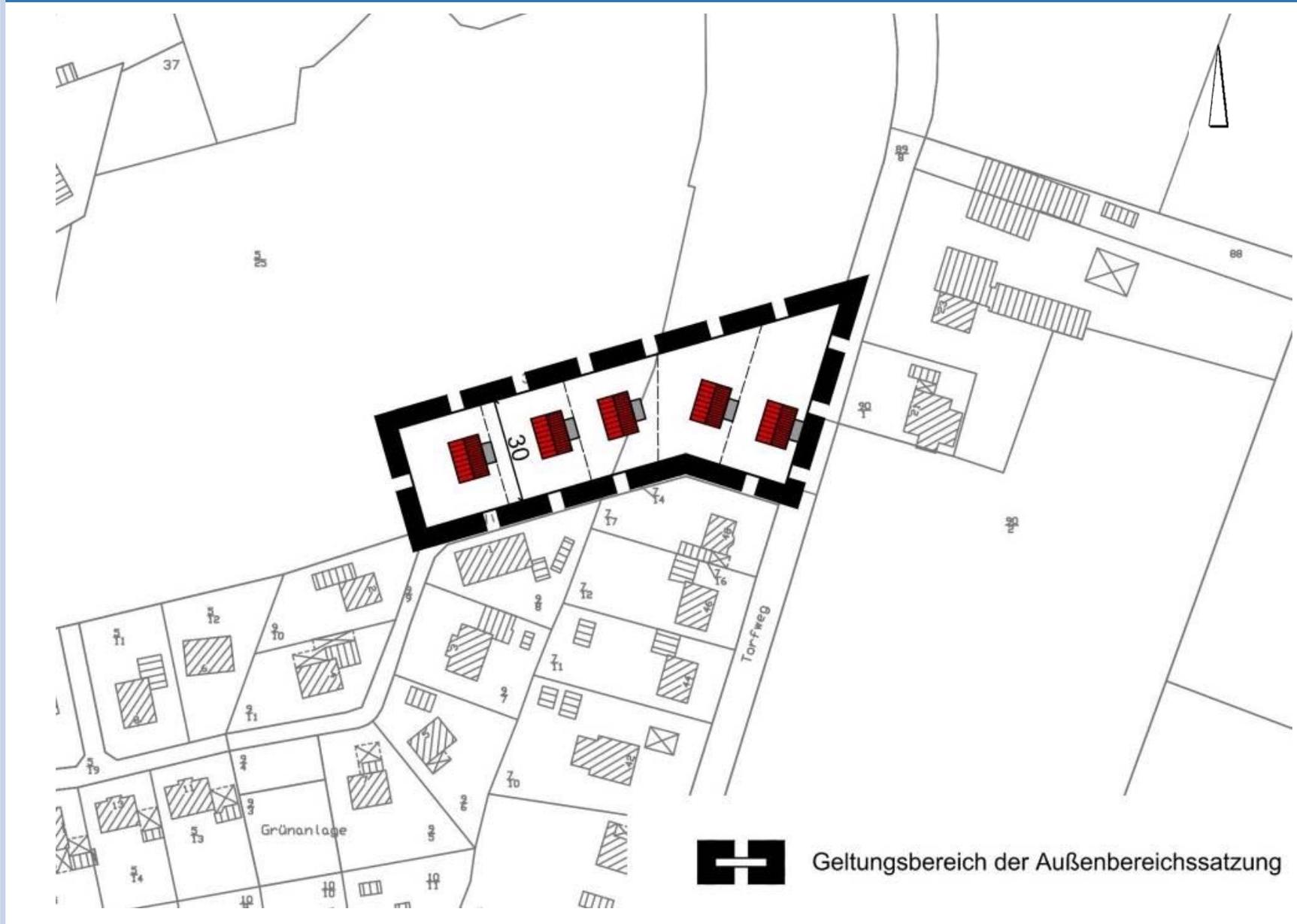


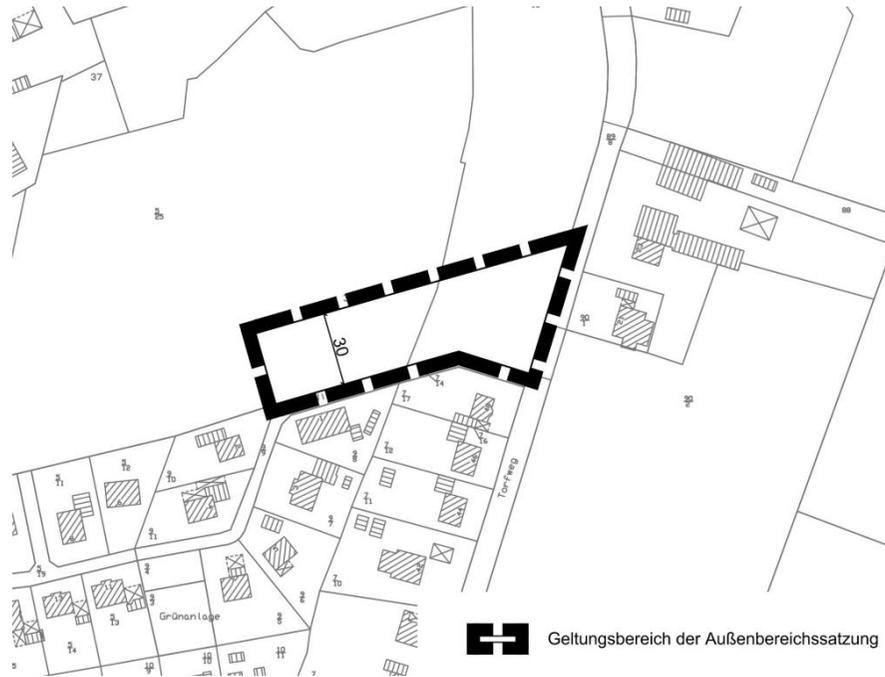




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989







Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Spohle für einen Teilbereich am Torfweg und an der Straße „Im Winkel“

PRÄAMBEL

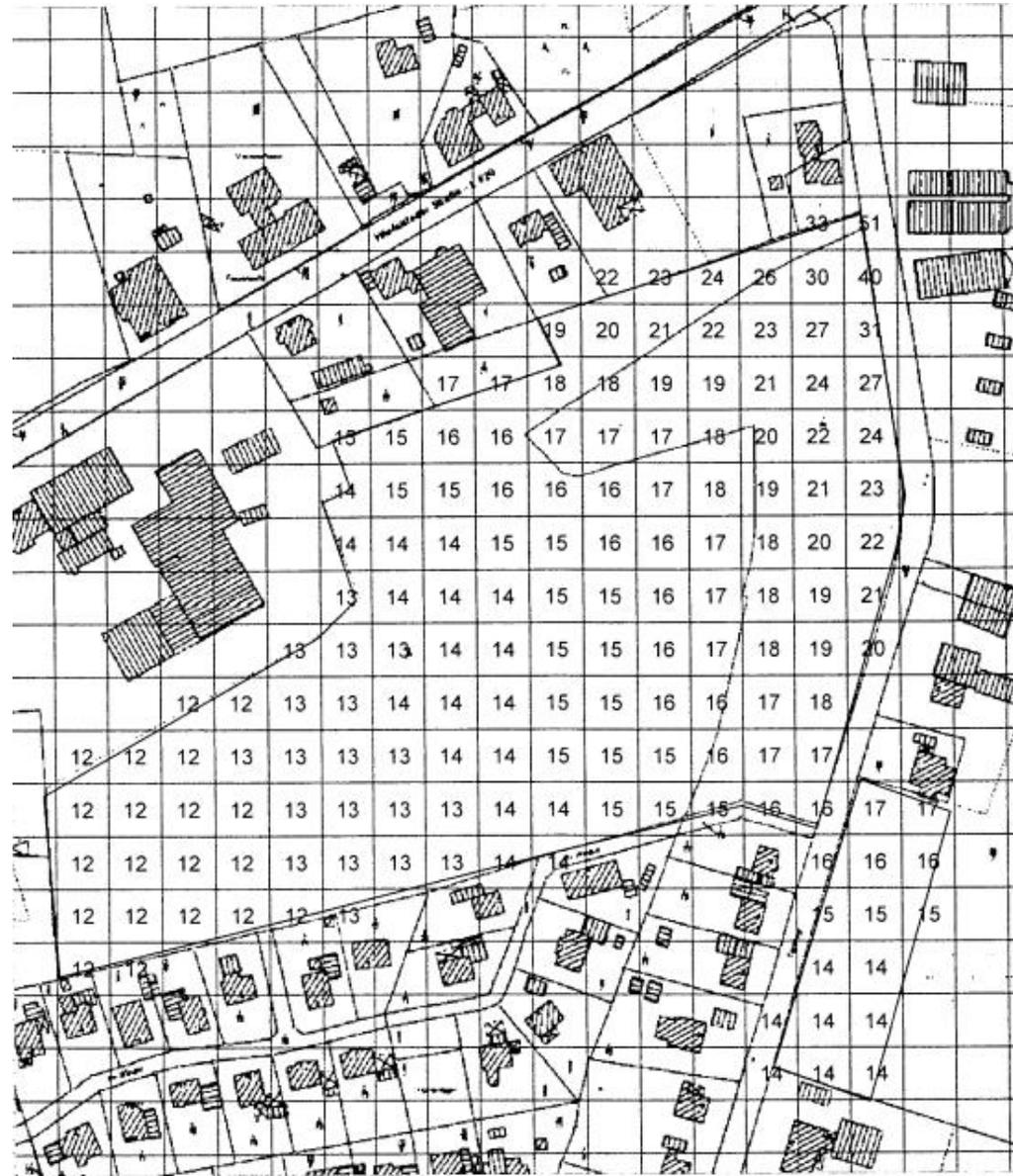
Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede am folgende Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte im Maßstab 1: 2.000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

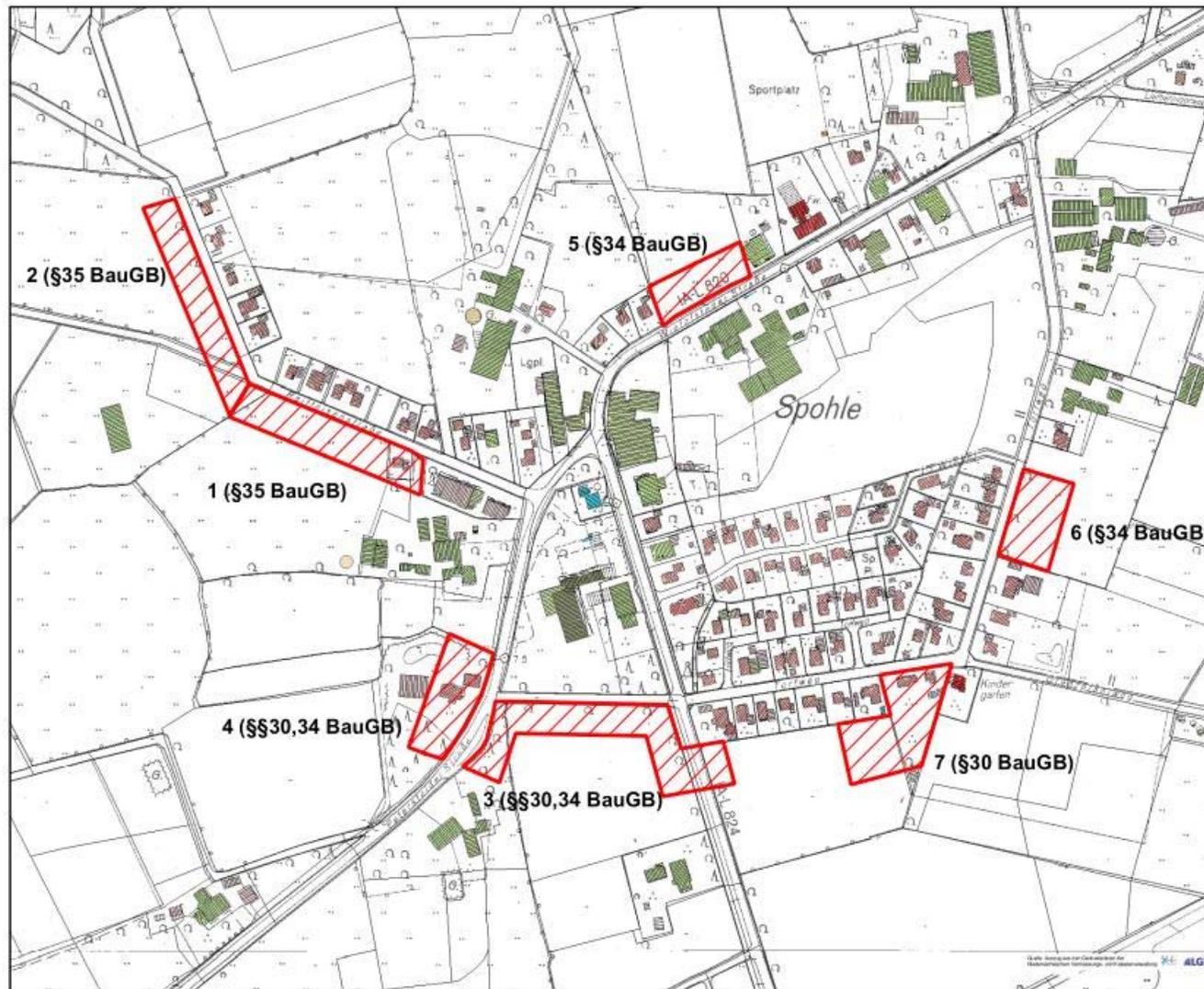
2. Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltende Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

LANDKREIS AMMERLAND



- Spohle**
-  Abgrenzung
 -  Gemeindegrenze
 -  Kreisgrenze



Gemeinde Wiefelstede
Fortschreibung der Entwicklungsstudie
für den Bereich
Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld



Bau- und Umweltausschuss am 08.02.2016

Potentialflächen Metjendorf - Übersicht



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Fortschreibung Entwicklungsstufe
Metjendorf - Standortüberprüfung von
potentiellen Siedlungsflächen
"Luftbild mit Potentialflächen"

Potentialflächen Metjendorf – Bestand Restriktionen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche I – nördlich Fliegerhorst Am Ostkamp 3,51 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Ostkamp vorh. (+)	Vorbelastung Gewerbe, ggf. Lärmschutz- gutachten erforderlich, Abstand durch Rückhalteanlagen (o)	Intensivgrünland und aufgelassener Sportplatz, randlich Baumreihe, Wallheckenrest im Nordwesten, Südlich Ruderalsaum zum angrenzenden naturnahen Feldgehölz = Erhalt des Saumes= Gehölzabstände (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung westlich, Ggf. Prüfung erforderlich, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 600 m (+) Schule = innerhalb 1000 m (o) Kindergarten = innerhalb 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	Im FNP Grünfläche für Sportplatz,
	+	o	o	o	++/oo	+	++++ oooo

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche II – Heidkamp, westl. Landes- straße L 824 3,21 ha	Bauverbotszone an L 824, Verkehrliche Erschließung durch Anschlusspunkte (ausgebaute Erschließungs- straßen) im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 29 (+)	Vorbelastung Verkehrslärm von der L 824 Lärmschutz- gutachten (mind. für Teil Ost) erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der L 824 möglich (o)	Intensivgrünland, Acker, nach Westen offene Sichtbeziehung, begrenzt und gegliedert durch Wallhecken, Restriktionen durch Wallheckenschutz = Abstand bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche, Ggf. Prüfung erforderlich (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = tlw. innerhalb 1000 m. tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamt-bewertung
Fläche III – östlich Metjenweg 3,35 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg, Ausbau ausreichend (+)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, allseitig von Gehölzen (Baumreihe, Wallhecke) bzw. Wasserzug umgeben, Abstände bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlage in ca. 200 m Entfernung und Hauptwindrichtung zum Plangebiet, Gutachten erforderlich (-)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = innerhalb 600 m (+) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche IV – westl. Ofener- felder Straße (K 136) 7,91 ha	Bauverbotszone an K 136 Verkehrliche Erschließung mit Anschluss Heidkampsweg, ggf. Ausbau Heidkampsweg erforderlich, (-)	Vorbelastung Verkehrslärm von der K 136, Lärmschutz- gutachten erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der K 136 möglich (o)	Pferdeweiden, Intensiv- grünland und Acker , Mittig und randlich Wallhecken, Abstände bzw. Kompensation erforderlich Kleingewässer mit umgebendem Gehölz, Gräben an Wallhecken und im Acker (o) Für Brutvögel wertvoller Bereich (Status offen) (-) Von Gehölzen geprägter Siedlungsansatz, Bedeutung für Naherholung (-)	Betrieb mit Pferdehaltung – keine relevanten Restriktionen (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = außerhalb. 1000 m (-) Ärzte = außerhalb 1000 m (-) Schule = tlw. innerhalb 1000 m, tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerh. 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo -----

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur
 o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
 - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamtbewertung
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl. Abschnitt: Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße und Metjenweg, Ausbau Pohlstraße ausreichend (+) Nördlicher Abschnitt: Anschlusspunkte zwischen bebauten Grundstücken (Grünflächen und Verkehrsflächen) vorhanden (o)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, zur bestehenden Siedlung durch Wallhecke getrennt, Ackerbrache, Abstände bzw. Kompensation erforderlich, westlich angrenzende Bäche und naturnahes RRB mit Baumbestand (o) Suchraum für schutzwürdige Böden (seltene Böden und Böden bes. Standorteigenschaften (-))	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Abstand vermutlich ausreichend (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerhalb 1000 m (+/o) Ärzte = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Schule = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o) Kindergarten = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Haltestelle Hauptlinie tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Im FNP Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen
	+o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+o	+++++ ooooooooo --

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche VI- westl. Pohlstraße nördlicher Abschnitt 7,07 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße, Ausbau Pohlstraße erforderlich (-)	Keine Vorbelastung (+)	Reine Ackernutzung (+) Von Wallhecken umgeben und gegliedert (z.T. Wall ohne Bäume), im Norden offenere Ackernutzung, im Süden kleinteiliger, Im Westen Ofener Bäke mit begleitender Wallhecke (außerhalb), Abstände zu Bäke und Wallhecken erforderlich bzw. Kompensation Wallhecke erforderlich, Wallheckendurchbruch für Anschlusspunkte erforderlich (o)	Keine Vorbelastung (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Ärzte = außerh. 1000 m (-) Schule = innerh. 1000 m (o) Kindergarten = tlw. innerh. 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	+	+o	+	ooo/- -	o	+++ oooo - - -

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

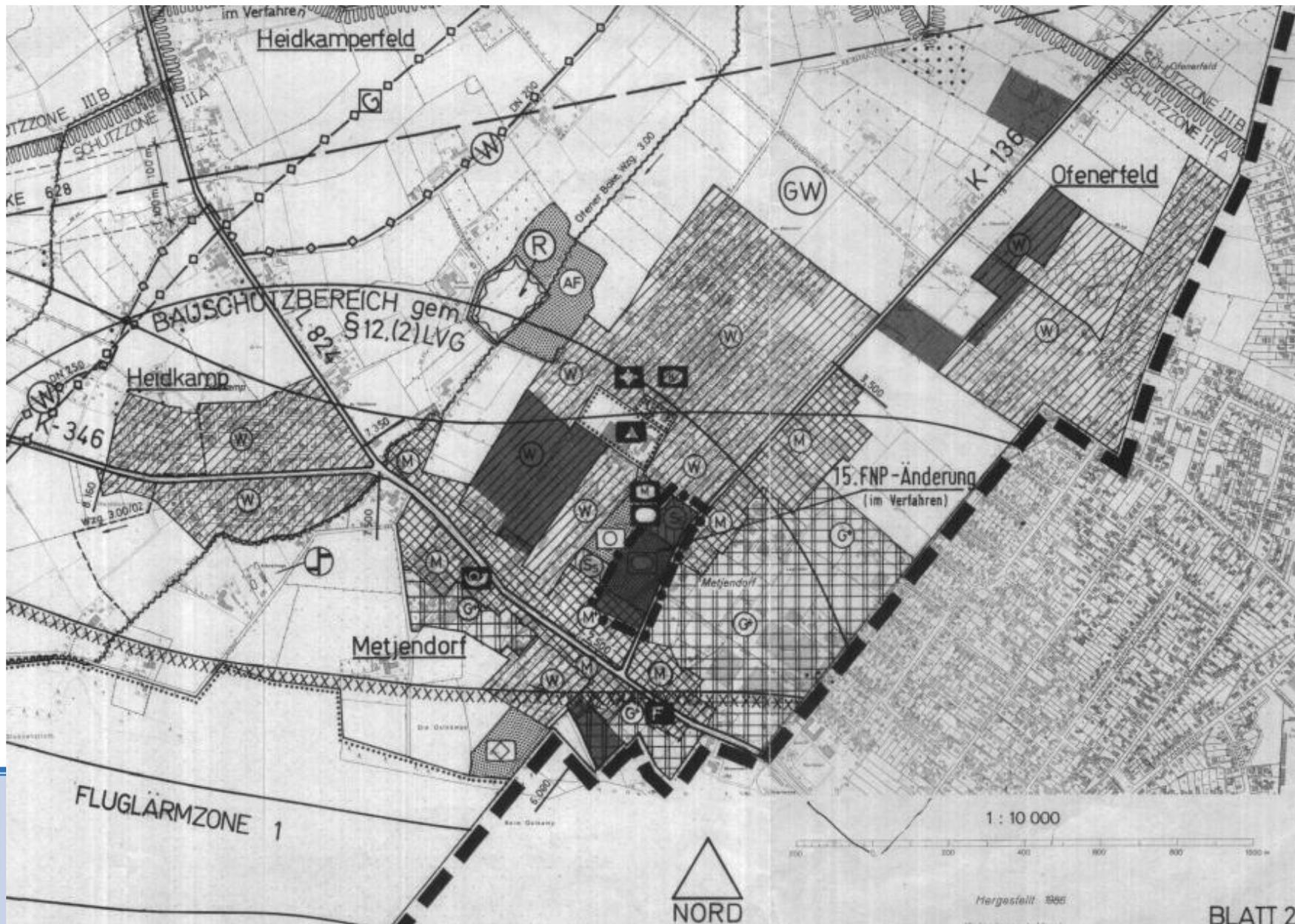
Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

+ keine oder wenig Planungshindernisse/
geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur
 o wenig oder mehr Planungshindernisse/
höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
 - mehrere Planungshindernisse/
hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

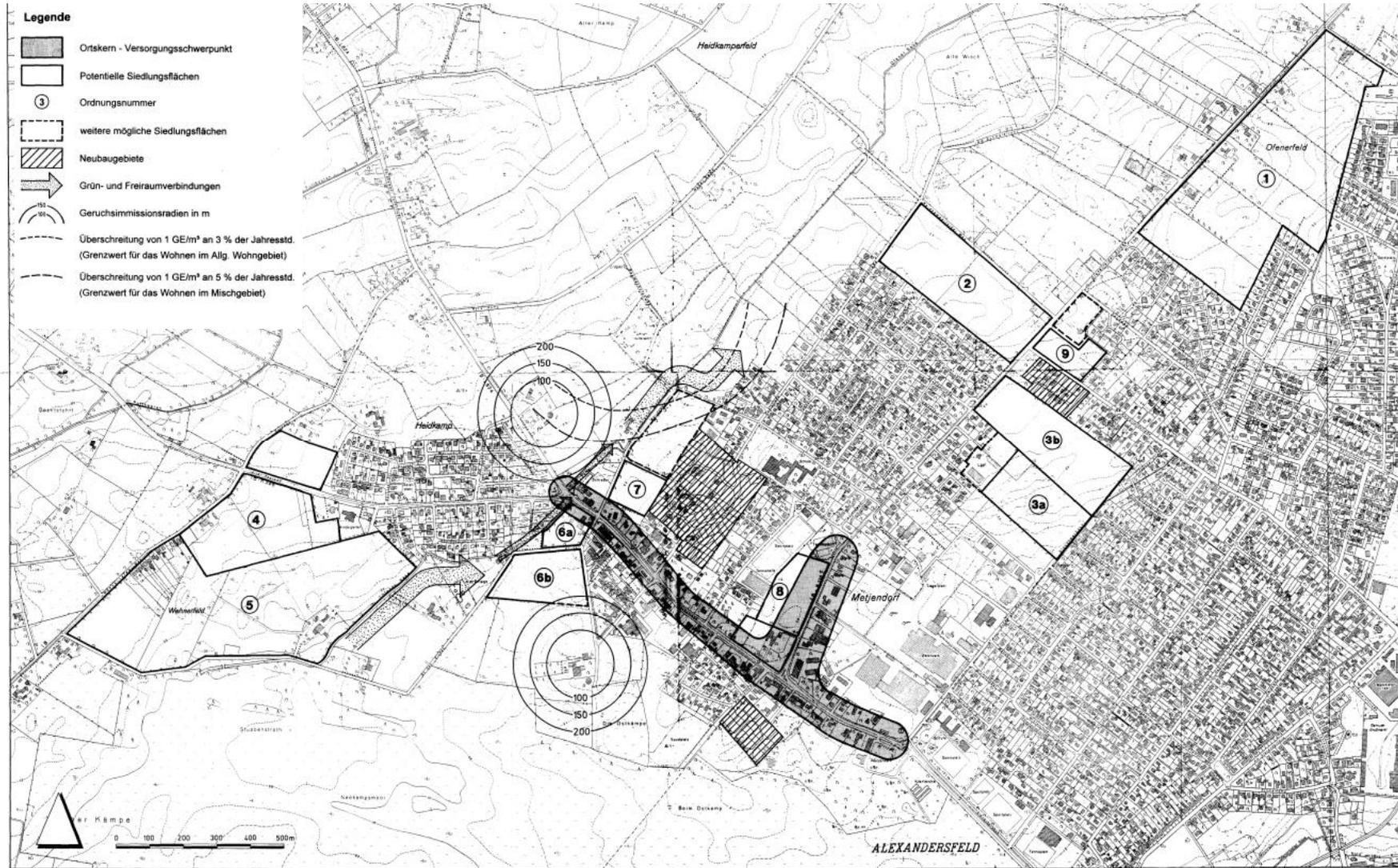
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV – Anbindung	Gesamt-bewertung
I Ostkamp	+	o	o	o	++/oo	+	++++ ooooo
II Heidkamp	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -
III Östlich Metjenweg	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -
IV Westl. Ofenerf. Str	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - -
V Westl. Pohlstr.Süd	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ ooooooooo --
VI Westl. Pohlstr.Nord	-	+	+/o	+	ooo/- -	o	+++ ooooo ---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1989



Entwicklungsstudie 1999



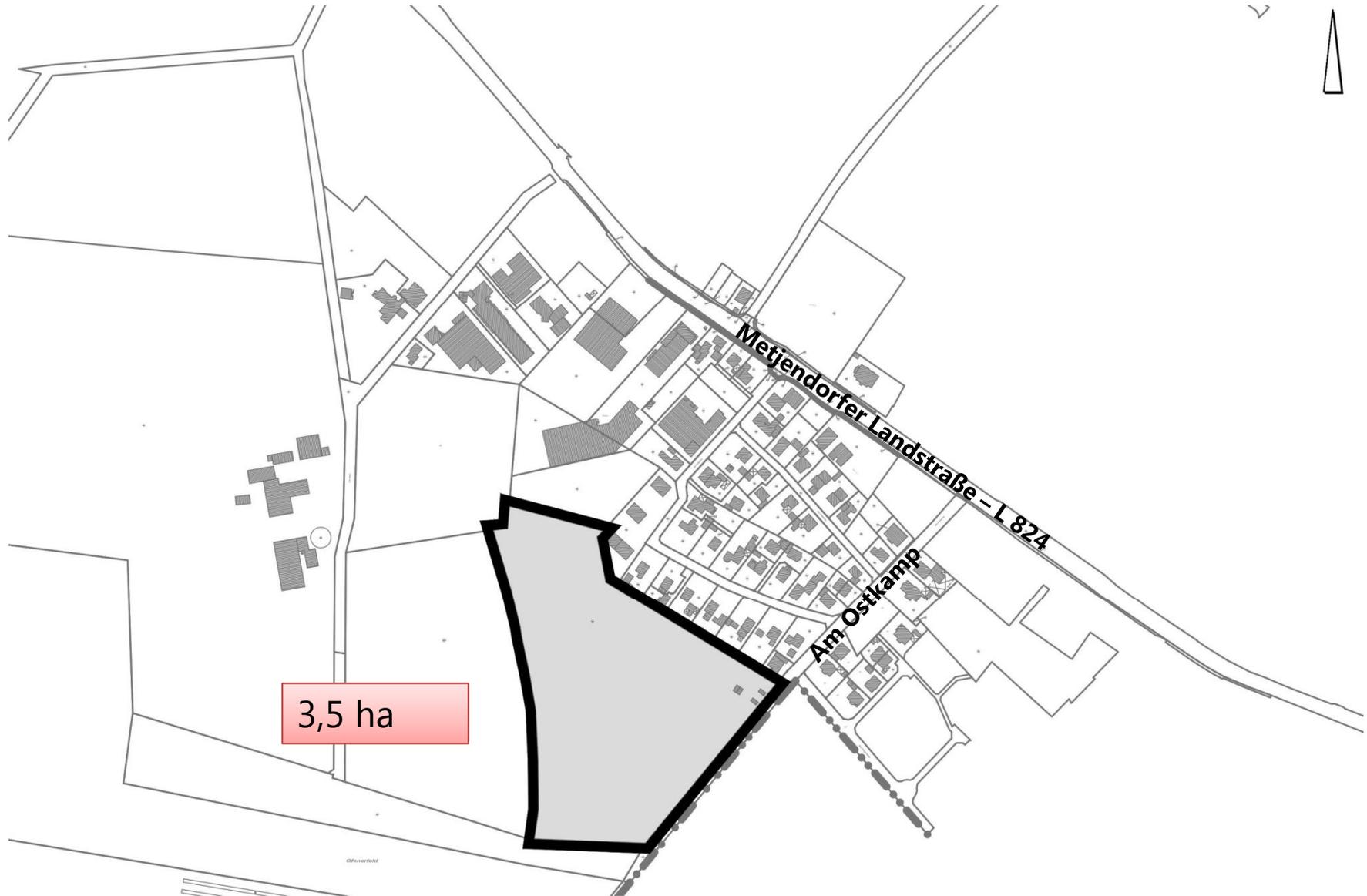
Gemeinde Wiefelstede

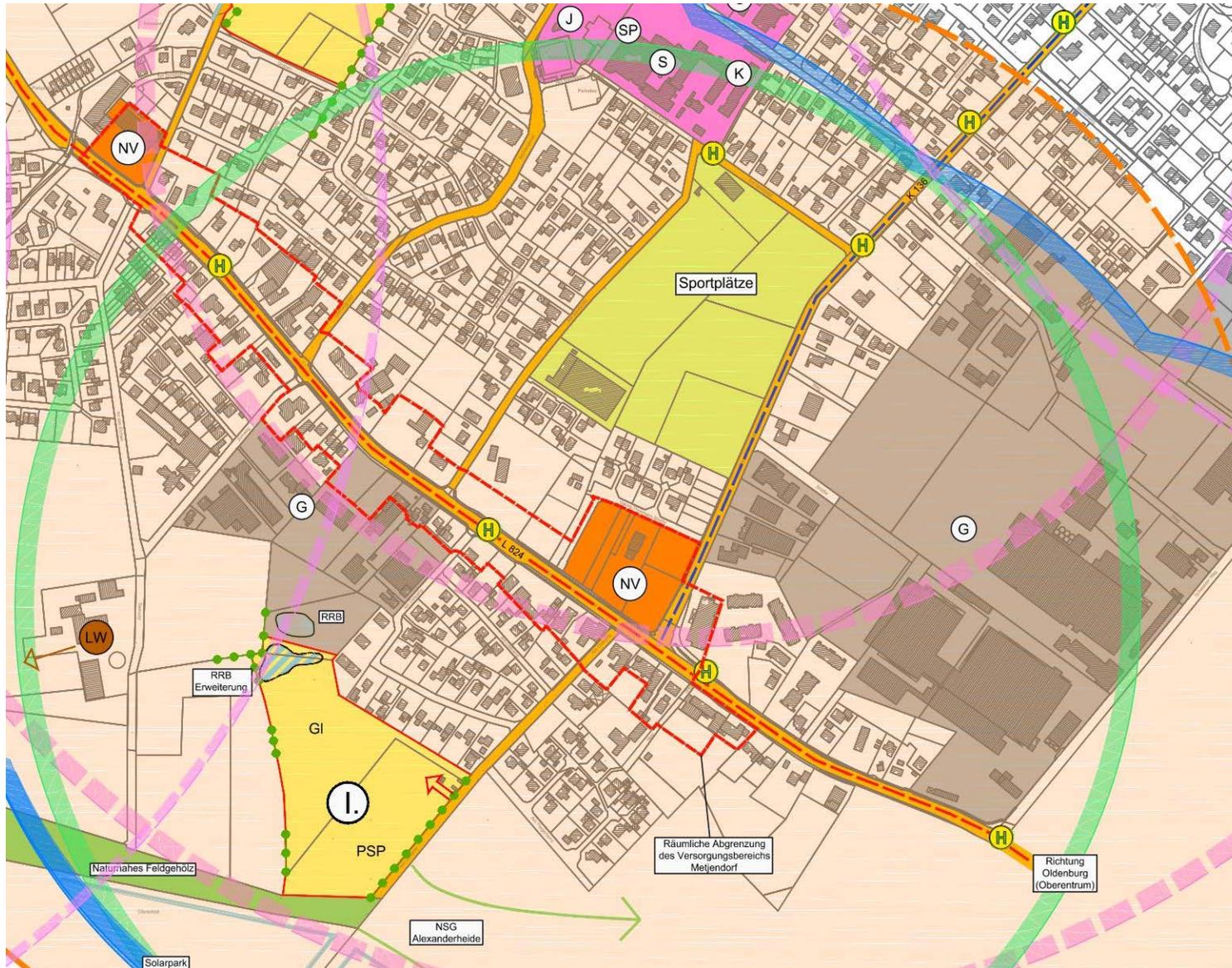
Bebauungsplan Nr. 103 I

„Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung„

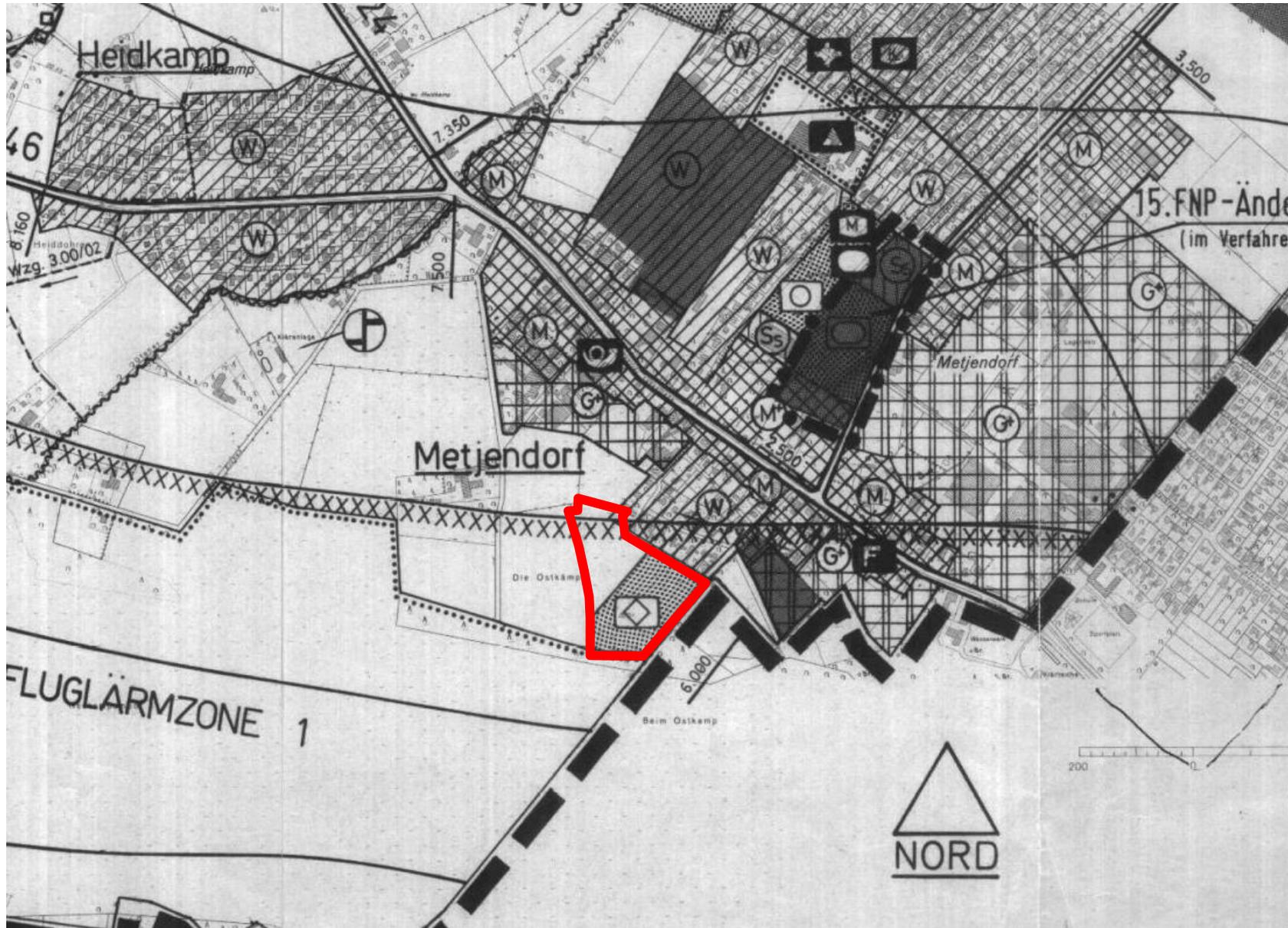
und 110. FNP-Änderung

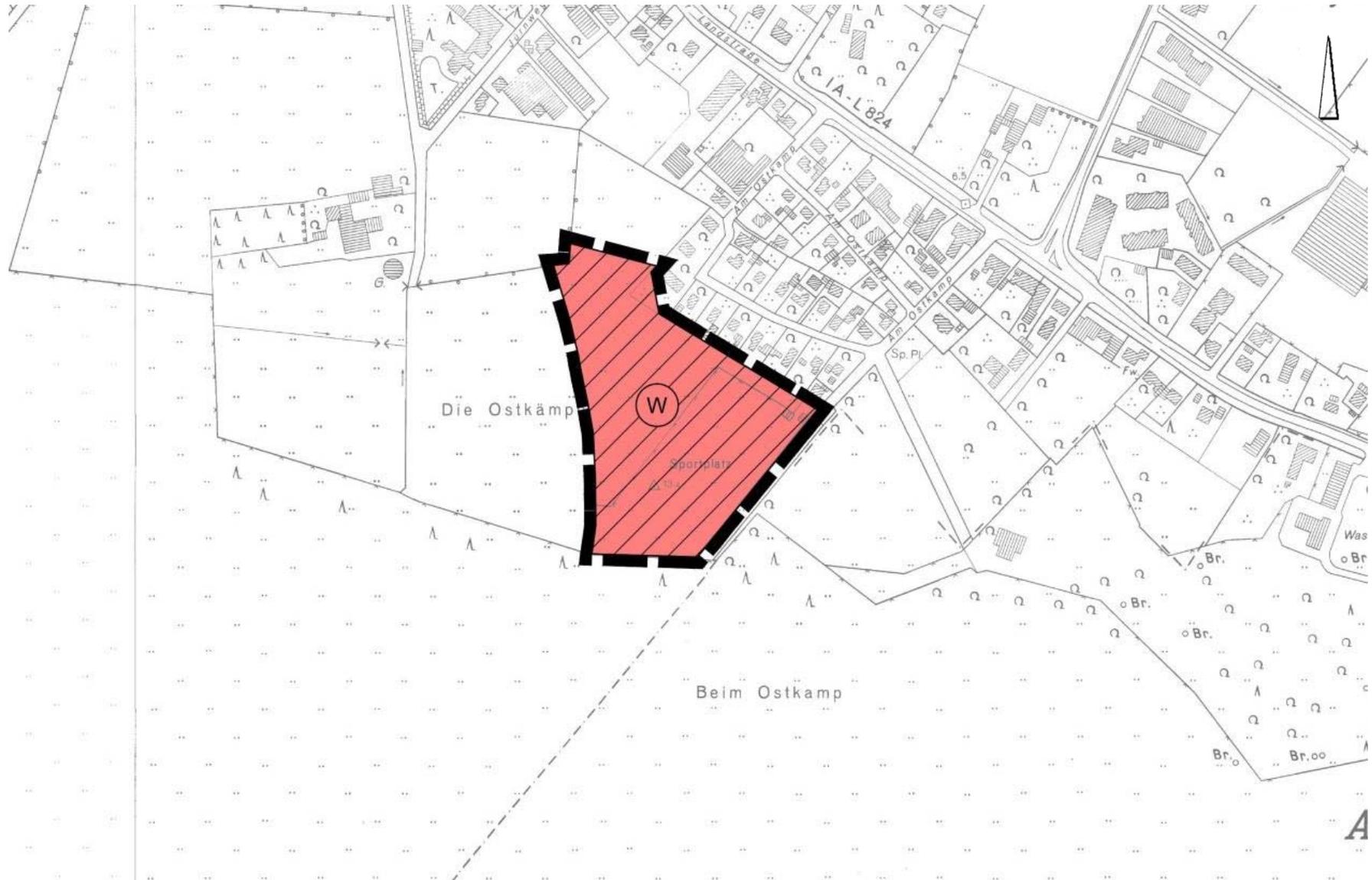


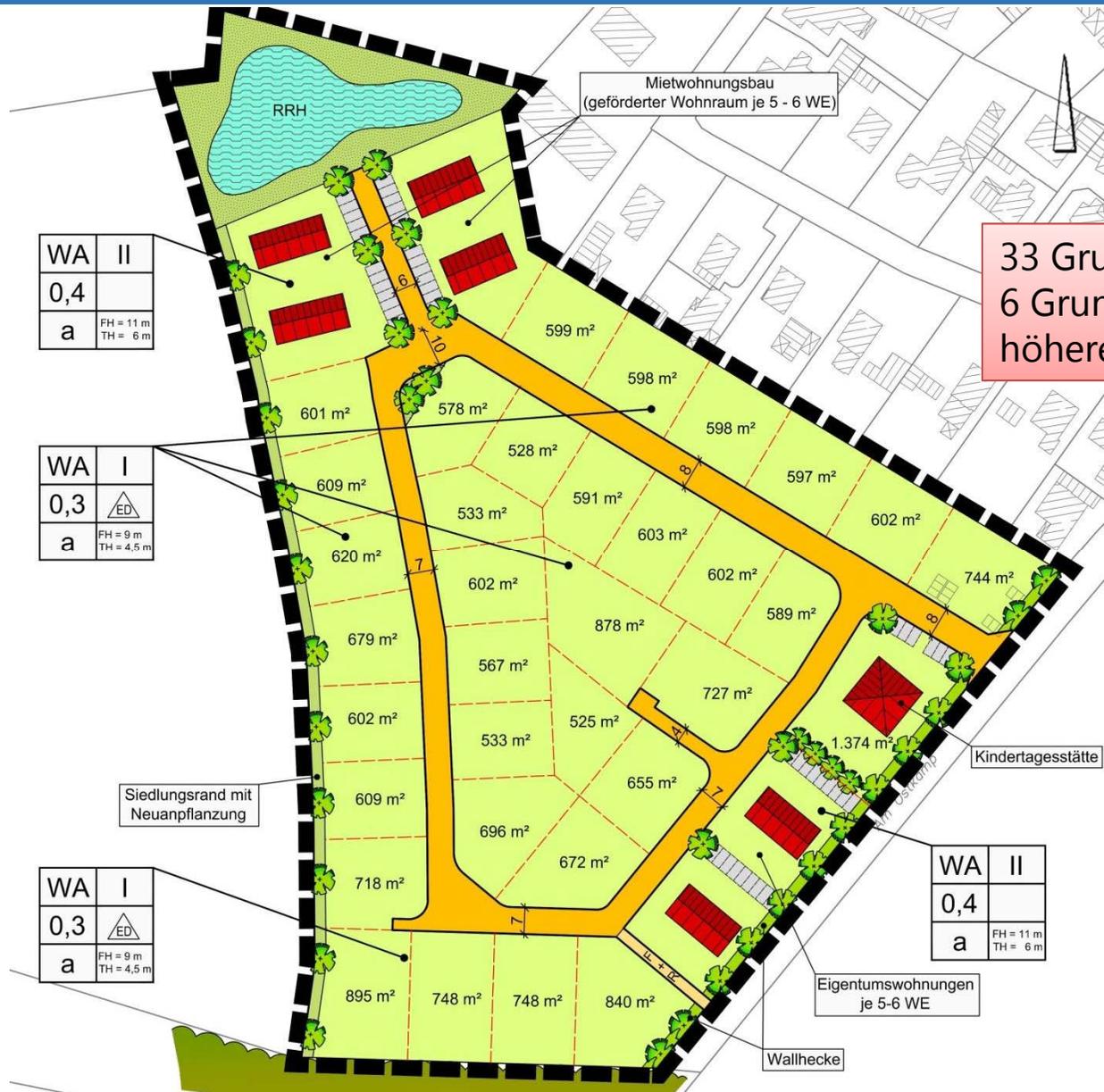












33 Grundstücke E+D
6 Grundstücke mit
höherer Verdichtung

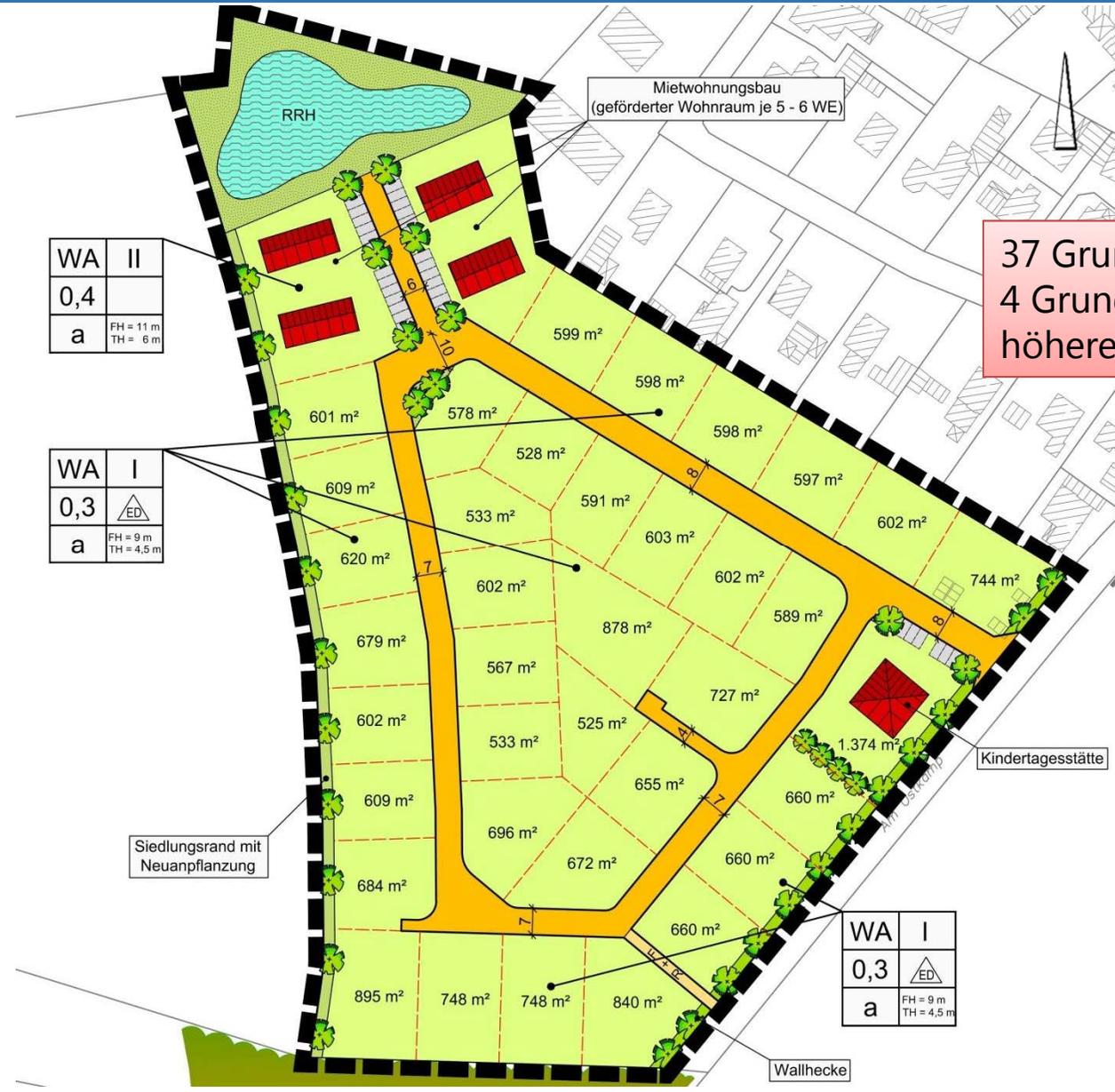
WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

WA	I
0,3	ED
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

WA	I
0,3	ED
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

37 Grundstücke E+D
4 Grundstücke mit
höherer Verdichtung



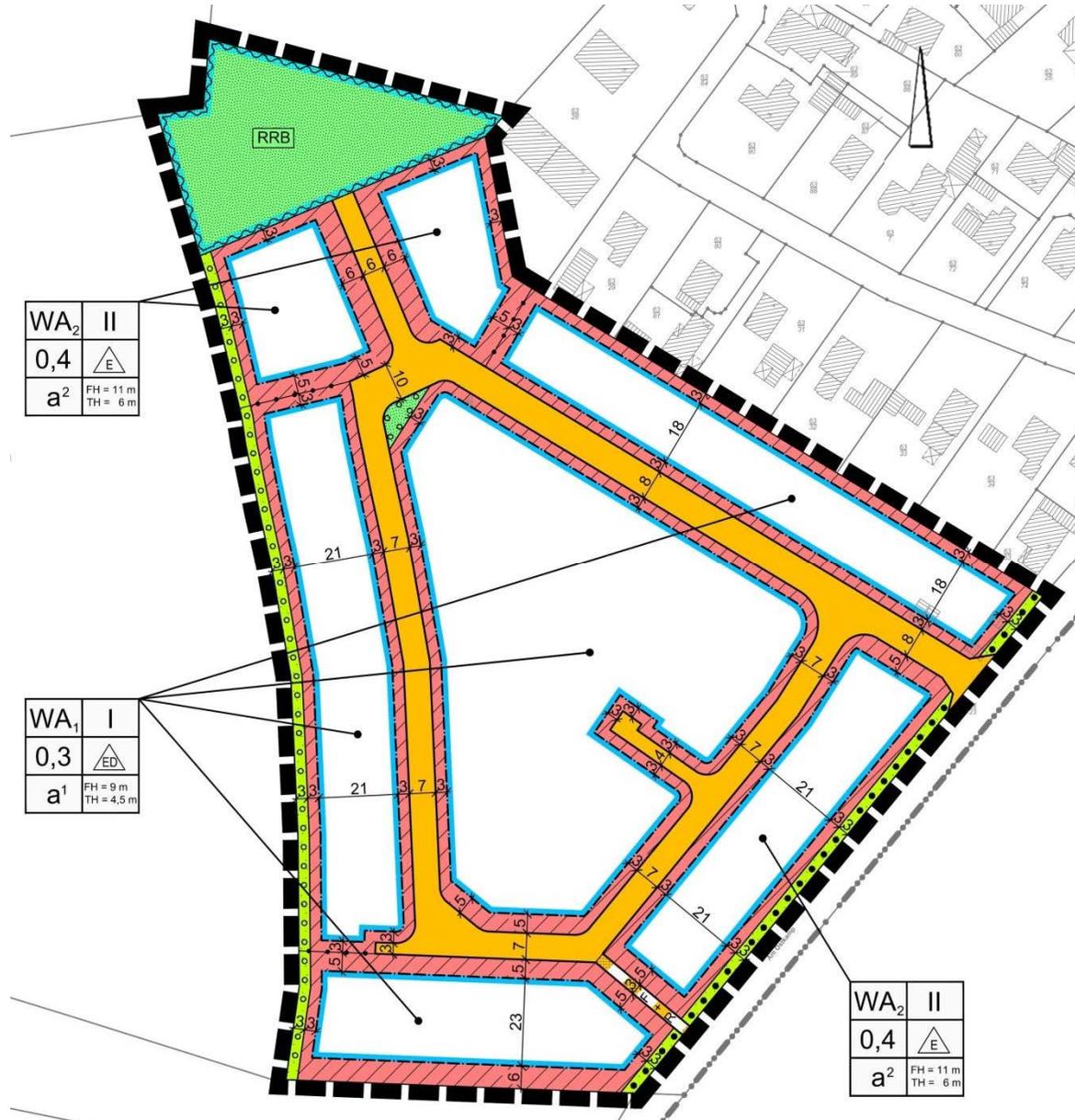
WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

WA	I
0,3	
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

WA	I
0,3	
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

B-Plan Nr. 103 I

Geltungsbereich	35.053
Verkehrsfläche	4.204
VBZ	90
WA 1	20.569
WA 2	6.365
priv. Grün	1.120
öff. Grün	2.705
	35.053



1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

- a) Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 9 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 11 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“. *Ist noch in der Örtlichkeit aufzunehmen*. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

- b) Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine Traufhöhe von 6 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
- b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

5. Anzahl der Wohneinheiten

- a) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
 - bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
 - bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude.
- b) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf höchstens 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- a1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
 - a2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Längenbegrenzung von 20 für ein Einzelhaus.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen

- a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (*Betula pendula*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudacorus*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

- b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ein dreireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

