

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 18.04.2016, 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
Jann Lübben CDU
Tim Oltmanns B 90/Grüne
Bärbel Osterloh CDU
Hans-Dieter Schneider SPD
Helmut Stalling CDU
Günter Teusner B 90/Grüne
Jörg Weden SPD

hinzugewähltes Mitglied

Heinz Janßen

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister
Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführer

Gäste

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 9 bis TOP 12
Gerd Schmidt Athing & Eilers Immobilien, zu TOP 10
Claus Stölting Nordwest-Zeitung

7 Zuhörer/-innen

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.05 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

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

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

6. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern werden keine Fragen vorgetragen.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 08.02.2016

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass der Redebeitrag unter TOP 12, Seite 10, zweiter Absatz, von Ausschussmitglied Bruns und nicht von ihm kam.

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 08.02.2016 wird mit dieser Änderung einstimmig genehmigt.

8. Besichtigung der Abluftbehandlung der ARA Wiefelstede (Aussprache)

Ausschussvorsitzender Nacke geht kurz auf die Besichtigung der Abluftbehandlung der Kläranlage ein, die vor der Sitzung stattgefunden hat, und fragt, ob hierzu noch Informationsbedarf bestehe.

Ausschussmitglied Schneider erklärt, er sei betroffener Anwohner. Man könne die Funktionsfähigkeit der Anlage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilen, da diese sich erst im Mai/Juni einstelle. Anschließend sei bekanntlich eine Begutachtung vorgesehen. Seine persönliche Wahrnehmung sei jedoch schon jetzt eine geringere Geruchsbelästigung. Die Maßnahme sei technisch gut umgesetzt worden. Man werde sehen, ob das gesteckte Ziel erreicht werden konnte.

Ausschuss Lübben bestätigt den positiven Eindruck. Er habe ebenfalls kaum Gerüche wahrnehmen können.

9. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße"; hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite b) Satzungsbeschluss Vorlage: B/0571/2016

Frau Abel, NWP, erläutert noch einmal kurz die Planung, die wenigen eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Sie erinnert daran, dass für das Vorhaben bereits ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Frau Abel, dass mit der geplanten Änderung des Landesraumordnungsprogrammes die Nahversorgung gestärkt werden solle. Die Voraussetzungen, wie beispielsweise auch die fußläufige Erreichbarkeit, seien hier erfüllt.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Wiefelstede - An der Bäke";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen
Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0572/2016**

Frau Abel, NWP, erläutert den Planungsentwurf und die beiden städtebaulichen Varianten anhand der beigefügten Präsentation. Der vorhandene Baumbestand und die Gewässer wurden bereits aufgenommen. Die Planung wurde entsprechend konkretisiert. Der markante Teil der Gehölze soll erhalten bleiben. Die Ammerländer Wasseracht habe in einer ersten Stellungnahme einen 5 m breiten Räumstreifen zur Böschungsoberkante der Halfsteder Bäke und einen Abstand der Baugrenze von 10 m gefordert. Dieser könne möglicherweise im nördlichen Bereich auf 7 m reduziert werden. Hierzu sei man derzeit noch im Gespräch. Der Grünzug entlang der Straße „An der Bäke“ soll erhalten bleiben. Entlang der Hauptstraße würden jedoch lediglich Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, da eine Sichtbeziehung zu den Geschäftshäusern notwendig sei. Entgegen der ursprünglichen Planung sei nach Rücksprache mit der Wasseracht eine Regenrückhaltefläche nicht mehr erforderlich. Beide städtebaulichen Konzepte seien mit dem vorgestellten Bebauungsplan umsetzbar.

Herr Schmidt, Athing & Eilers Immobilien, erklärt, dass geplant sei, den nördlichen Bereich erst zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Aktuell gehe es hauptsächlich um das Lübben-Grundstück. Es sei vorgesehen, möglichst viel Grün zu erhalten und das Areal in mehreren Abschnitten behutsam zu entwickeln.

Ausschussmitglied Weden steht der Planung grundsätzlich positiv gegenüber, insbesondere wegen des gelungenen Lückenschlusses bei der Wohn- und Geschäftsbebauung. Er wünscht sich eine öffentliche Rad- und Fußwegverbindung zur Blumenstraße. Der grüne Charakter sollte erhalten bleiben. Er regt an, die Bezeichnung „An der Bäke“ zu überdenken, da diese irreführend sein könnte. Er schlägt vor, für Neuanpflanzung von Bäumen einen größeren Stammumfang als 10 - 12 cm vorzugeben. Welche der beiden Varianten umgesetzt werde, sei für ihn unwichtig und letztendlich auch Sache des Vermarkters. Abschließend weist er darauf hin, dass man in Wiefelstede zurzeit überhaupt keine Wohnbauflächen anbieten könne.

Ausschussmitglied Kruse spricht sich für die Variante 1 aus, sieht aber Mängel in der Verkehrsanbindung. Hier benötige man ausreichende Straßenbreiten beispielsweise für Rettungswagen.

Frau Abel entgegnet, dass die Gebäude über private Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden würden.

Ausschussvorsitzender Nacke vermisst an einigen Stellen Stellplätze, beispielsweise bei den Gebäuden, die an die Blumenstraße angebunden seien (Variante 1).

Frau Abel erklärt auf Anfrage, dass die Stellplätze an der Hauptstraße nicht zur Nutzung durch die Bewohner der hinteren Bungalows vorgesehen seien.

Herr Schmidt verweist auf die Wohnanlage hinter der Raiffeisenbank („Am Bült“). Auch hier seien nur wenige Stellplätze eingeplant worden.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass die UWG-Fraktion zu Variante 1 tendiere mit Altenwohnungen im hinteren Bereich. Im vorderen Mischgebiet sollten diese ausgeschlossen werden.

Herr Schmidt entgegnet, dass der Schwerpunkt im vorderen Bereich nicht bei altersgerechten Wohnungen liegen werde. Die Wohnungen sollen jedoch gut ausgestattet sein und beide Wohnformen ermöglichen.

Frau Abel fügt hinzu, dass eine Unterscheidung bei der Wohnnutzung im vorderen Bereich, wie bei der Variante 3, die inzwischen verworfen worden sei, nun nicht mehr vorgesehen sei.

Ausschussmitglied Kruse schlägt vor, durch eine entsprechende Festsetzung altersgerechte Wohnungen im vorderen Bereich zu unterbinden.

Frau Abel erklärt, dass eine solche Festsetzung in einem Bebauungsplan rechtlich nicht haltbar sei.

Ausschussmitglied Weden weist darauf hin, dass der Begriff „Betreutes Wohnen“ nicht geschützt sei. So habe die AWG in Petersfehn eine entsprechende Einrichtung direkt an der Hauptstraße errichten lassen. Die Fachleute hätten ihm auf Nachfragen erklärt, dass die Menschen diesen Nachteil wegen der zentralen Lage der Einrichtung gerne in Kauf nehmen würden. Der Bauherr solle entscheiden, wie altersgerecht gebaut werde. Zu diesem Thema gebe es unterschiedliche Auffassungen.

Ausschussmitglied Bruns hält die Planung für gelungen und erkundigt sich nach der Stimmungslage im Umfeld.

Herr Schmidt, der vor Ort wohnt, berichtet, dass die meisten Anlieger Veränderungen erwartet hätten. In Gesprächen sei das geplante Vorhaben positiv beurteilt worden, auch wegen eines vorhandenen eigenen Bedarfs nach entsprechendem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum bisherigen sozialen Umfeld. Es gebe aber auch andere Stimmen. Er betont deshalb noch einmal, dass die Umsetzung behutsam erfolgen solle.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bruns wird verwaltungsseitig bestätigt, dass trotz des so genannten beschleunigten Verfahrens eine Öffentlichkeitsunterrichtung stattfinden werde.

Ausschussmitglied Bruns hält grünordnerische Festsetzungen für nicht zwingend erforderlich.

Frau Abel erläutert, dass es sich hier nicht um grünordnerische Festsetzungen handele. Wie auch sonst üblich werde lediglich geregelt, dass pro 200 m² versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten sei. Im Mischgebiet sei zusätzlich pro 6 Stellplätze ein weiterer Baum zu pflanzen. Außerdem seien als Einfriedung zur Straße „An der Bäke“ Hecken vorgeschrieben.

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass seine ursprünglichen Bedenken nunmehr ausgeräumt werden konnten. Es handele sich hier um eine schöne, grüne, kleinflächige Innenentwicklung. Es werde zwar leider ein großer Teil der Bäume vernichtet, auf der anderen Seite aber auch ein Großteil erhalten. Er begrüßt die Pflanzgebote und die geplante Bebauung in Abschnitten. Abschließend mahnt er, die jungen Familien nicht zu vergessen. Diese seien ebenfalls wichtig. Auch hier gebe es einen Bedarf an Wohnbauflächen und eventuell auch an kleineren Wohnungen.

Ausschussmitglied Oltmanns hält weniger Stellplätze für sinnvoll, da dann mehr Grünfläche übrigbleibe. Immer mehr Menschen würden auf ein Auto verzichten und Alternativen nutzen (z. B. ÖPNV oder Mitfahrgelegenheiten).

Herr Schmidt erklärt auf Anfrage, dass die Fläche Lübben wahrscheinlich im nächsten Jahr realisiert werde, der vordere Bereich an der Hauptstraße in ca. 3 Jahren. Für die verbleibende Fläche sei die Umsetzung noch offen.

Ausschussmitglied Oltmanns ist der Auffassung, dass der Erhalt von Bäumen besser sei als Neuanpflanzungen.

Ausschussmitglied Schneider erklärt, dass es ihm egal sei, welche Variante umgesetzt werde. Dies sei Sache des Investors. Er geht jedoch davon aus, dass die Realisierung aufgrund der hohen Nachfrage insgesamt wesentlich schneller erfolgen werde. Er stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu und wünscht sich vom Investor eine angenehme Wohnanlage.

Ausschussmitglied Lübben bezeichnet dem Bebauungsplan als typisch für das Ammerland.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Lübben.

Ausschussmitglied Nacke kann sich im vorderen Bereich keine Seniorenwohnungen vorstellen. Die Lückenschließung sei erstrebenswert, die Geschäftshäuser an diesen Stellen wichtig.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wiefelstede - An der Bäke“ 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.**

- 11. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0575/2016

Frau Abel, NWP, erläutert die insgesamt drei Varianten zum städtebaulichen Konzept und die entsprechenden Planungsentwürfe anhand der beigefügten Präsentation. Die Anbindung solle nunmehr ausschließlich über den Schoolkamp erfolgen. Bei den Varianten 2 und 3 sei die Möglichkeit einer spätere Erweiterung mit einer Anbindung an den Worther Weg eingeplant worden.

Auf Hinweis von Ausschussmitglied Kruse bestätigt Frau Abel, dass die mit der Einladung übersandten textlichen Festsetzungen redaktionell und auch inhaltlich noch einmal überarbeitet worden seien. Man habe sich hierbei an die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 123 orientiert.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass man gemeinsam mit dem OBV und den Anliegern wegen des schönen Platzes in der Mitte und der besseren Grundstücksaufteilung die Variante 1 favorisiere.

Ausschussmitglied Weden hält die Planung für eine gelungene Abrundung Bokels zur Deckung des Eigenbedarfs. Er begrüßt die Abstimmung mit dem OBV und den Anliegern im Vorfeld, auch wenn dies nicht allgemein üblich sei. Er fragt, warum eine Anbindung über den Worther Weg mit einer Rad-/Fußwegverbindung zum Schoolkamp von vorneherein ausgeschlossen wurde, und favorisiert die Variante 1 mit einer Anbindung über den Worther Weg.

FBL Siemen erklärt, dass eine Anbindung über den Worther Weg möglich sei, jedoch nicht unerhebliche zusätzliche Kosten für den Ausbau verursachen würde. Er weist darauf hin, dass die Variante 1 aufgrund der geringeren Nettowohnbaufläche ohnehin bereits die teuerste sei. Der Kaufpreis würde weiter in die Höhe getrieben werden. Die Anbindung ausschließlich über den Schoolkamp sei im Übrigen das Ergebnis des Abstimmungsgesprächs mit den örtlichen Ratsherren, dem OBV und den Anliegern gewesen.

Ausschussmitglied Teusner spricht sich ebenfalls für die Variante 1 aus. Ihn stellt die Antwort der Verwaltung zur Anbindung ausschließlich über den Schoolkamp jedoch nicht zufrieden, da hierdurch die dortigen Anwohner belastet werden würden. Anstelle der vorgesehenen Anbindungsmöglichkeit sollte hier tatsächlich eine Grünfläche festgesetzt werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt BM Pieper, dass grundsätzlich geplant sei, die Grünflächen den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zuzuschlagen.

FBL Siemen weist darauf hin, dass Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten seien.

Ausschussmitglied Kruse bittet um Erhalt der Grünflächen als Sichtschutz.

Ausschussmitglied Schneider bittet die Verwaltung, die Kosten für den Ausbau des Worther Weges zu ermitteln.

Anmerkung zum Protokoll:

Eine Kostenschätzung für die alternative Anbindung über eine Teilfläche des Worther Weges zur Bokeler Landstraße (rd. 130 Meter) hat zusätzliche Investitionen in Höhe von rd. 100.000 Euro ergeben. Bei einer Verkaufsfläche von 9.126 m² (Variante 1) würden Mehrkosten in Höhe von rd. 11 Euro/m² Grundstücksfläche entstehen.

Anschließend ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf gemäß Variante 1 zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Ansicht der Verwaltung sollte eine Variante 1 mit optionaler Anbindungsmöglichkeit an den Worther Weg (wie bei den Varianten 2 und 3) in Erwägung gezogen werden. Ein entsprechendes städtebauliches Konzept und ein dazugehöriger Bebauungsplanentwurf sind in der Anlage beigefügt.

12. **113. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I);**
hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
Vorlage: B/0523/2016

Aufgrund der bereits zu TOP 11 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 113. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

13. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern werden keine Fragen vorgetragen.

14. Anfragen und Anregungen

14.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand“

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt BM Pieper, dass das Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung noch nicht vorgelegt worden sei. Die Beurkundung des Kaufvertrages für das benötigte Areal sei ebenfalls noch nicht erfolgt. Die weitere Beratung erfolge erst, wenn alle offenen Punkte geklärt seien.

14.2. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp - Erweiterung“

BM Pieper berichtet, dass für die Fläche Küpker mittlerweile ein Entwässerungskonzept vorliege, welches bereits mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt wurde. Eine Entwässerung der restlichen Fläche zur Landesstraße hin (Ahlers, ehem. Schwarting) erscheint hingegen kaum oder nur mit erheblichem Aufwand möglich zu sein.

FDL Quathamer erklärt, dass die weitere Beratung erst nach der Sommerpause erfolgen könne.

14.3. Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel

BM Pieper berichtet, dass von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und vom Landkreis Ammerland im Rahmen der Auslegung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung geäußert worden seien. Gefordert wurde jedoch eine Überarbeitung des Immissionsschutzgutachtens. Über das Ergebnis werde in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet werden.

14.4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“

BM Pieper teilt mit, dass hierzu ein Gespräch mit dem Wasserversorger EWE und dem Landkreis Ammerland, Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft, stattgefunden habe. Der Versorger plane, im Bereich der Fläche Am Ostkamp die Wasserschutzgebietszone II auszuweiten. Die Verwaltung werde auf die Angelegenheit zurückkommen, sobald Näheres bekannt sei.

14.5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“

BM Pieper berichtet, dass das Ergebnis der dendrochronologischen Untersuchung noch nicht vorläge. Ein Termin für die Untersuchung stehe leider ebenfalls noch nicht fest. Die Kosten für die Untersuchung würden vom Investor getragen werden.

14.6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Wiefelstede - Nord“

BM Pieper erklärt, dass er zurzeit Gespräche mit der Betreiberin der Staudengärtnerei und dem Verpächter führe.

14.7. Beetanlagen in Spohle

Ausschussmitglied Klarmann bittet die Verwaltung, den Bauhof an die Reinigung der Beetanlagen in Spohle bis zum 1. Mai zu erinnern.

14.8. Induktionsschleife in der Mühlenstraße

Ausschussmitglied Weden berichtet, dass die Induktionsschleife in der Mühlenstraße, Einmündung zur Hauptstraße, möglicherweise defekt sei, da sich der Verkehr dort in letzter Zeit häufiger und länger stauet.

FDL Siemen erklärt, dass der Fehler bereits der Straßenmeisterei gemeldet worden sei.

15. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 18.40 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 124

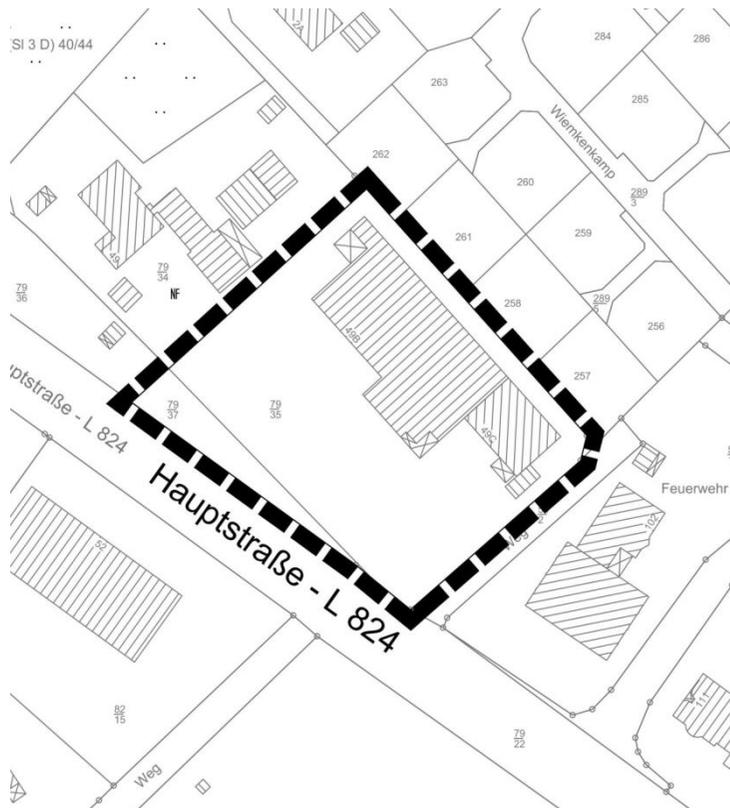
Verbrauchermarkt Wiefelstede – Hauptstraße

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





Netto Markt zur Nahversorgung



Erhöhung der Verkaufsfläche
von 800 qm auf 1.120 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 inklusive 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 0,214 qm Verkaufsfläche (= max. 1.120 m² VK) zulässig. Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede vom (Oktober 2015) zu beachten.

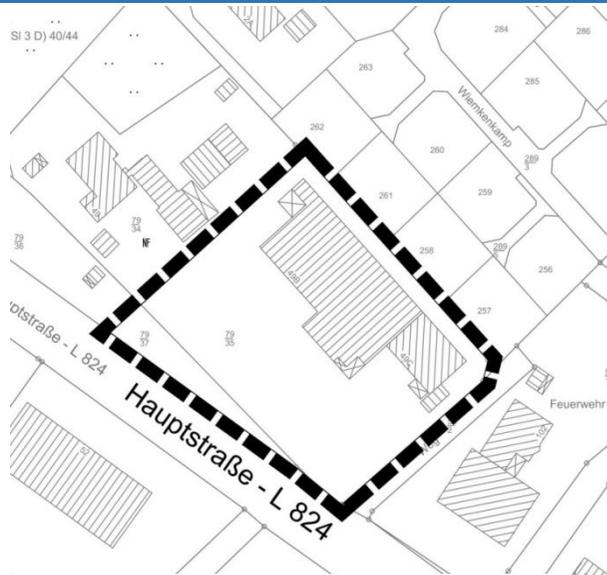
- b) eine Einrichtung für Dienstleistungen.

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



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 inklusive 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 0,214 qm Verkaufsfläche (= max. 1.120 m² 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

Landkreis Ammerland

Vereinbarkeit mit EHK
Redaktionelle Hinweise

IHK

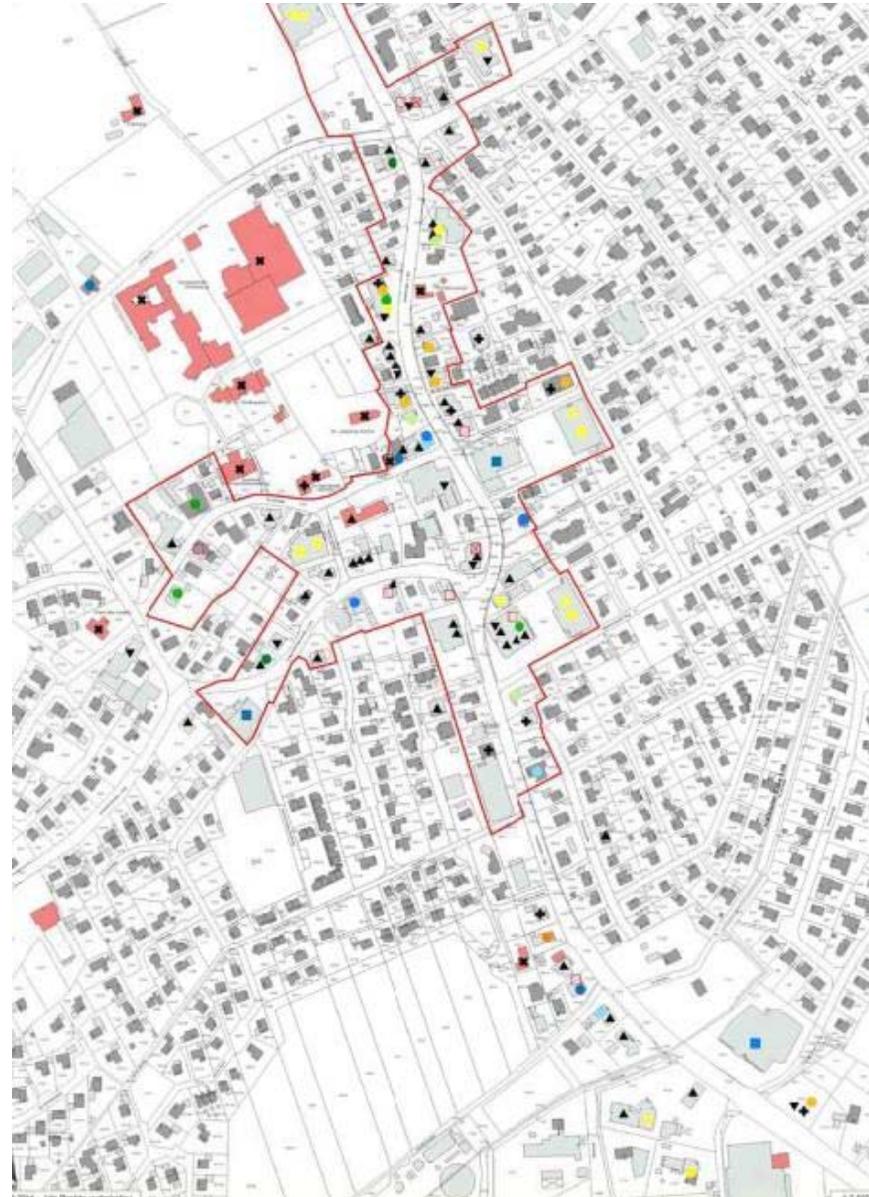
Vereinbarkeit mit EHK
Standort des Vorhabens
Auswirkungsprognose
Umverteilungseffekte

NABU

Umsetzung der
Anpflanzungsgebote

**Von privater Seite sind keine
Stellungnahmen eingegangen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



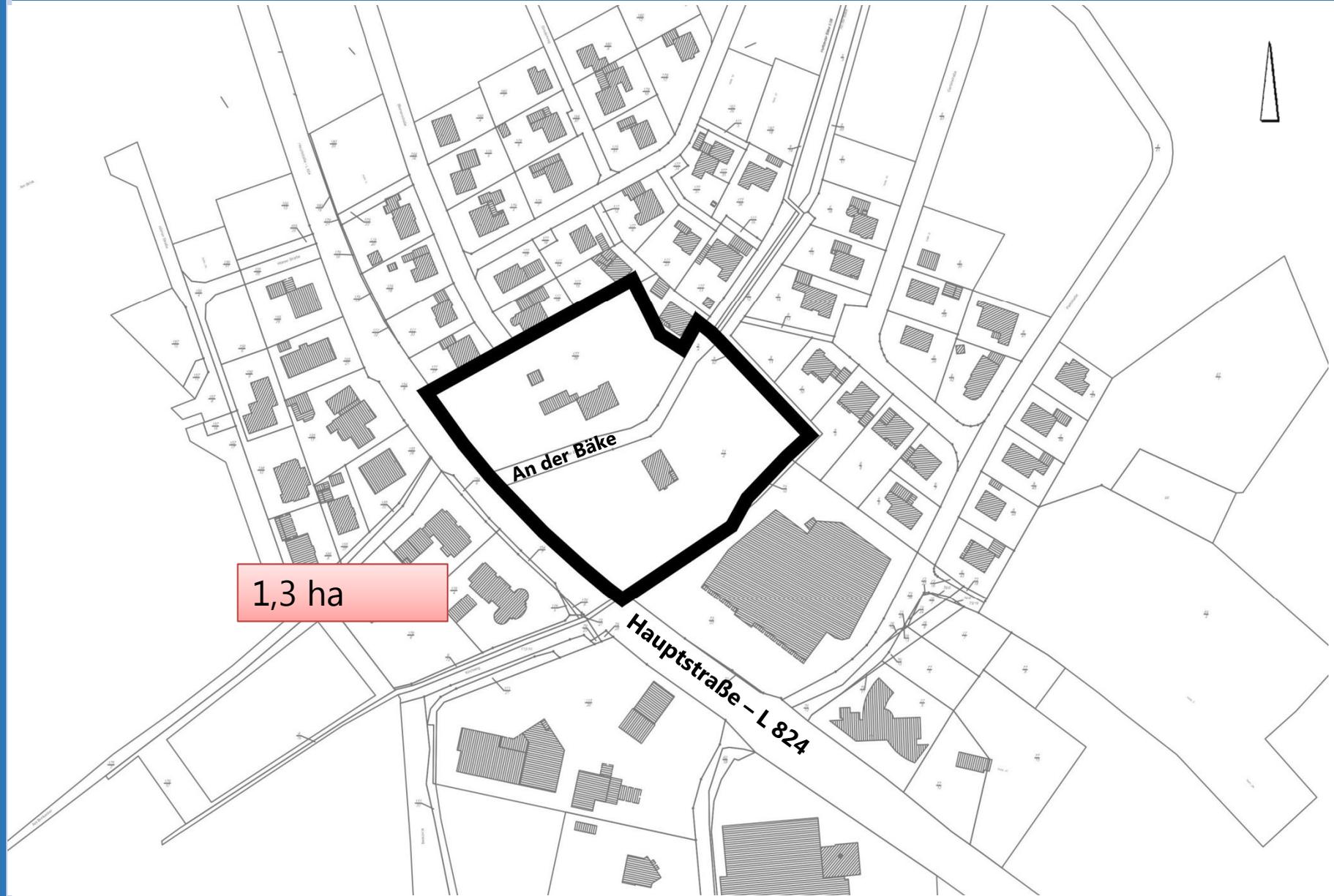
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 144

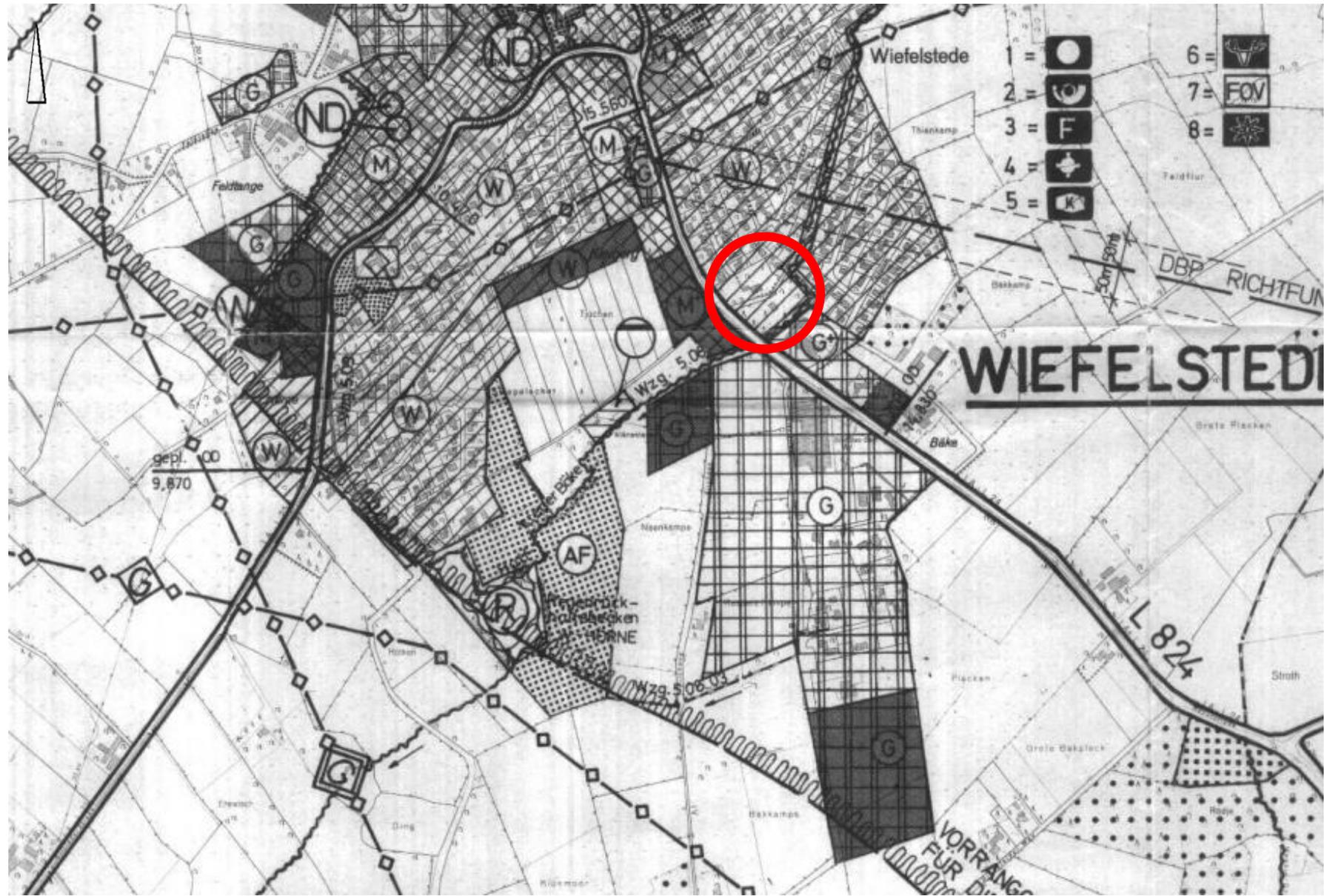
„Wiefelstede – An der Bäke“

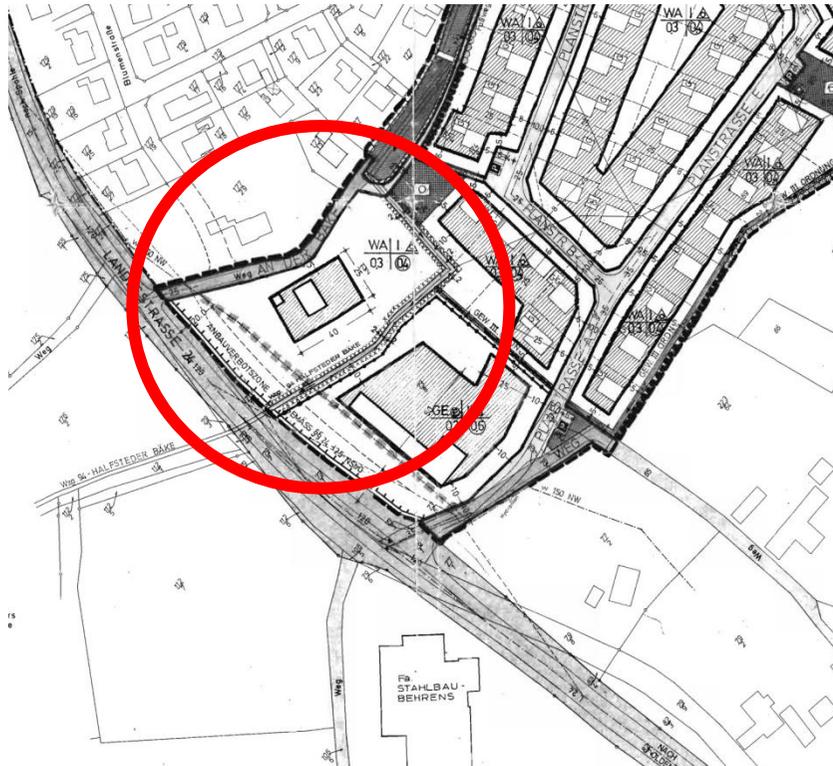
***Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB***











Bebauungsplan Nr. 25 von 1975

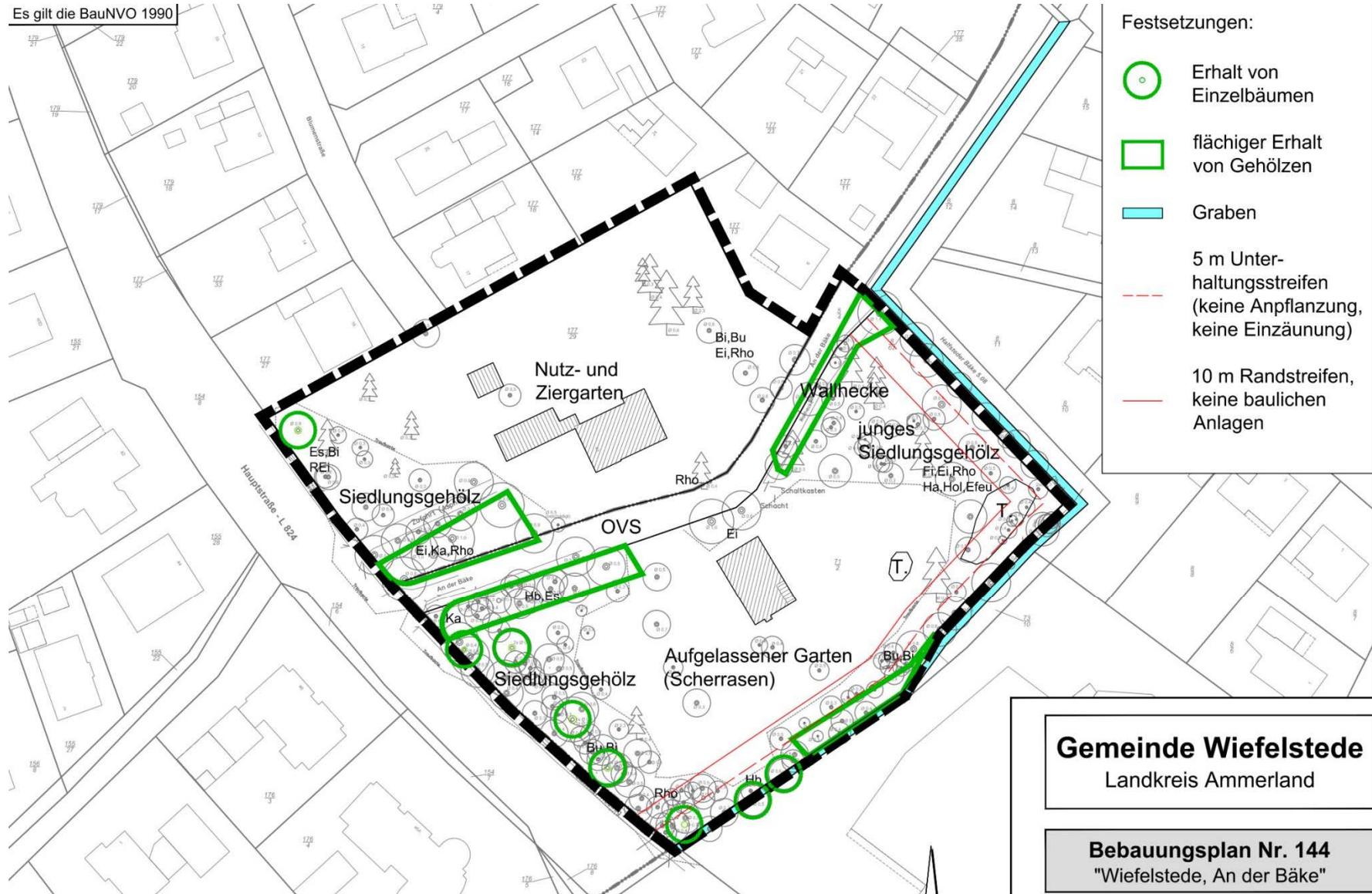


Bebauungsplan Nr. 2 von 1964

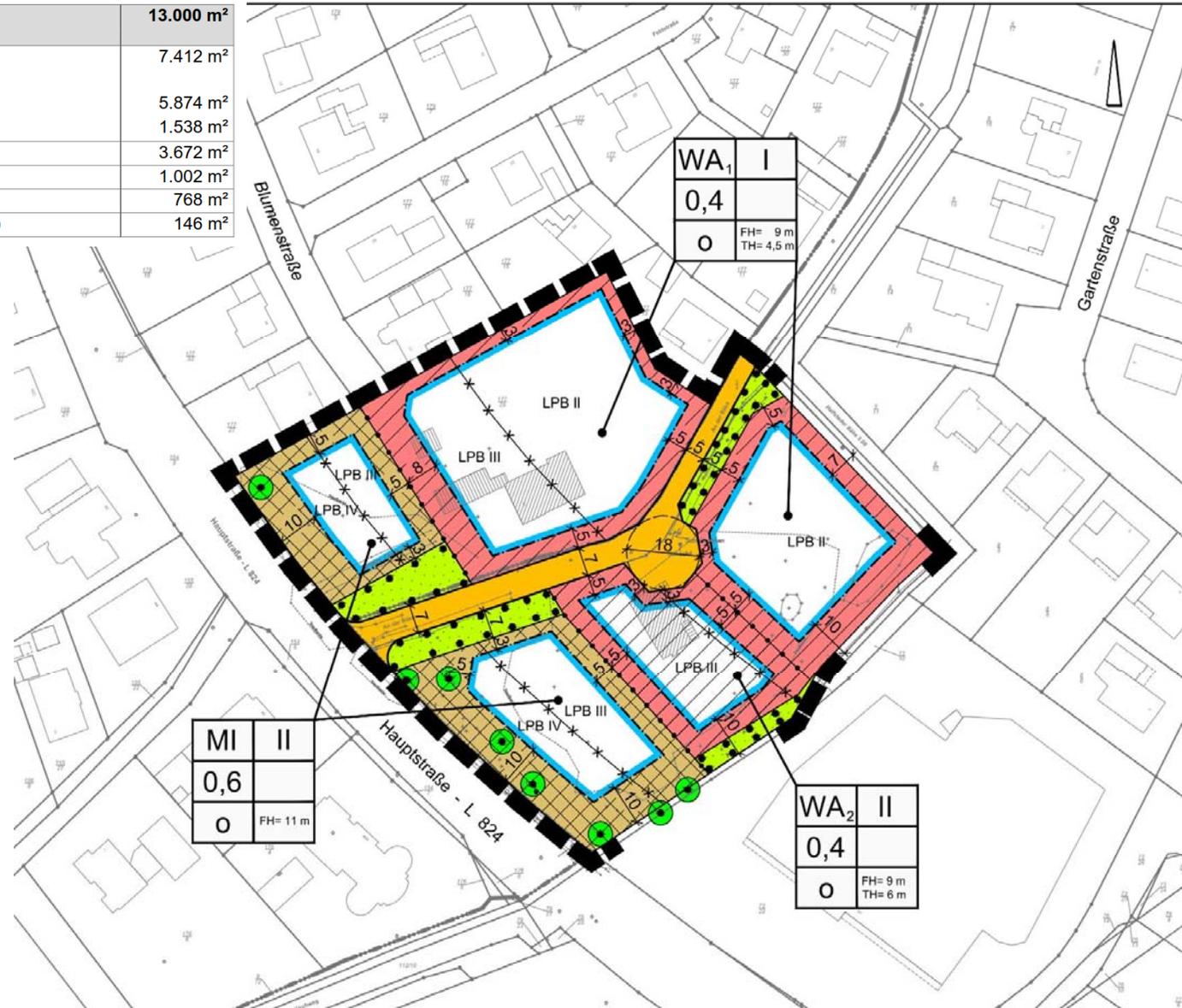




Es gilt die BauNVO 1990



Geltungsbereich	13.000 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.412 m ²
davon:	
WA 1	5.874 m ²
WA 2	1.538 m ²
Mischgebiet MI	3.672 m ²
Verkehrsfläche	1.002 m ²
Private Grünfläche (Erhaltungsgebot)	768 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)	146 m ²



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.

Ausschluss von
ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen

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.

Höhenregelung

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.

Straßenrandbereich

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 Einzäunungen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

Zwischen der Baugrenze und der Halfsteder Bäke ist die Errichtung baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

Randbereich
Halfsteder Bäke

7. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Einzelbäume und als Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 7.2 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.
- 7.3 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. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. 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>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Grünordnung

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 zur 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 Anlage 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.

Schutz vor Verkehrslärm

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

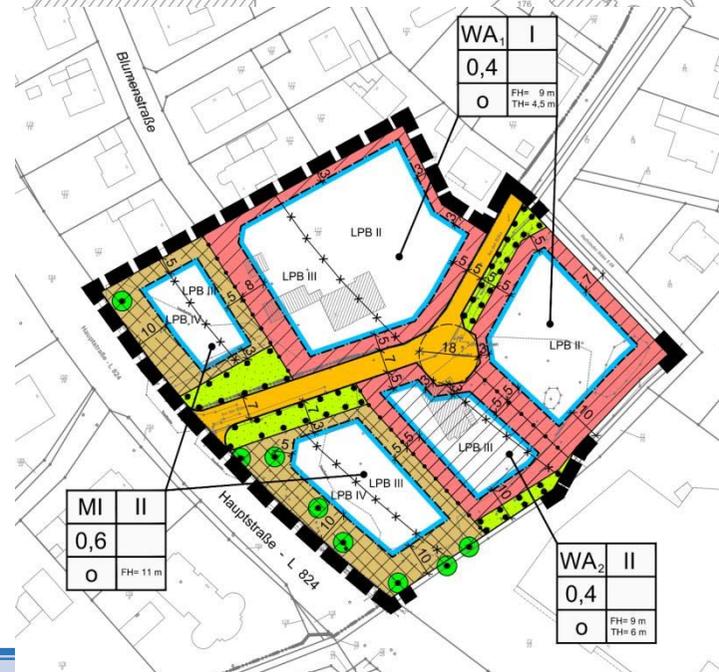
1. Einfriedungen

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>



Einfriedung der
Grundstücke



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

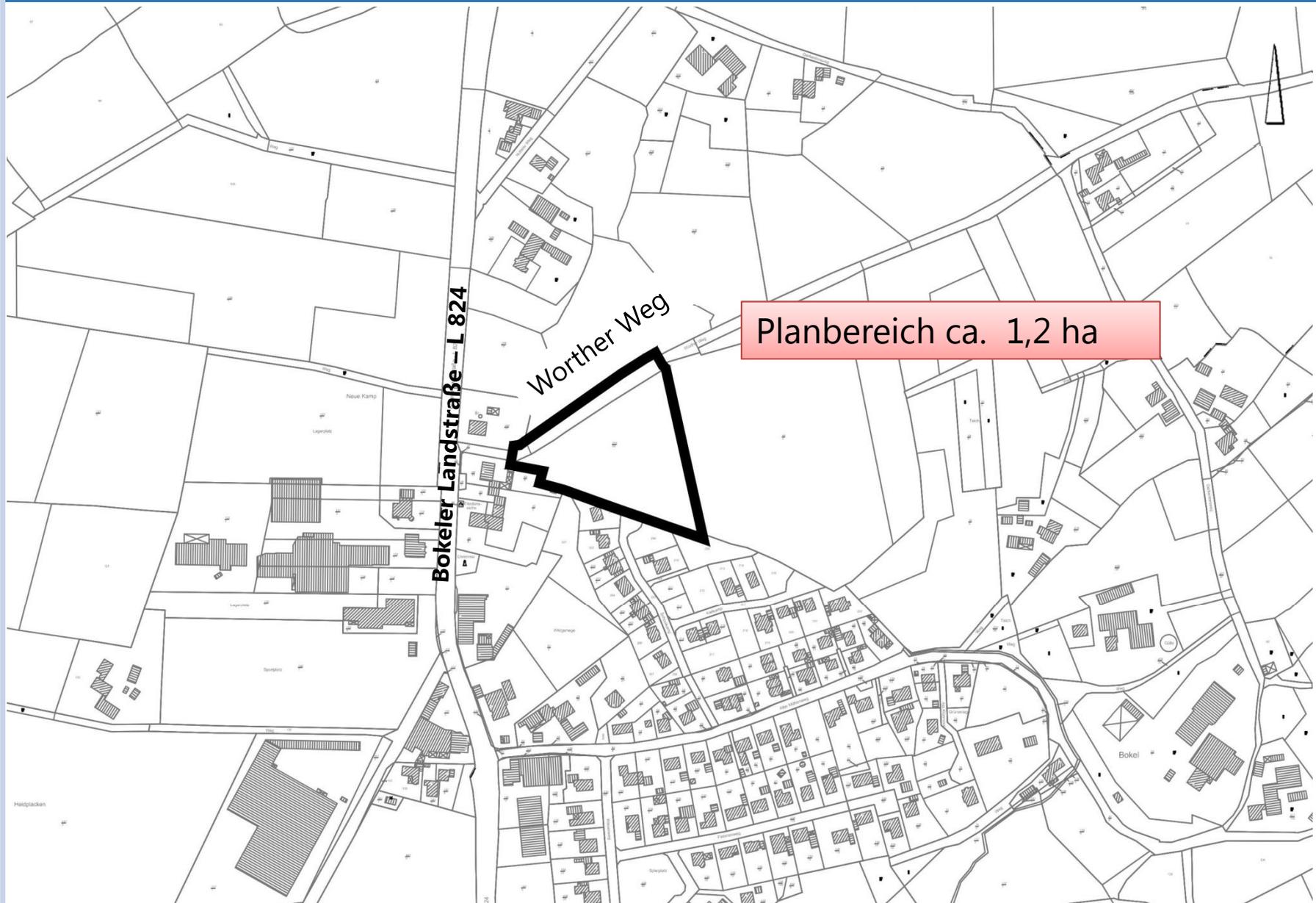


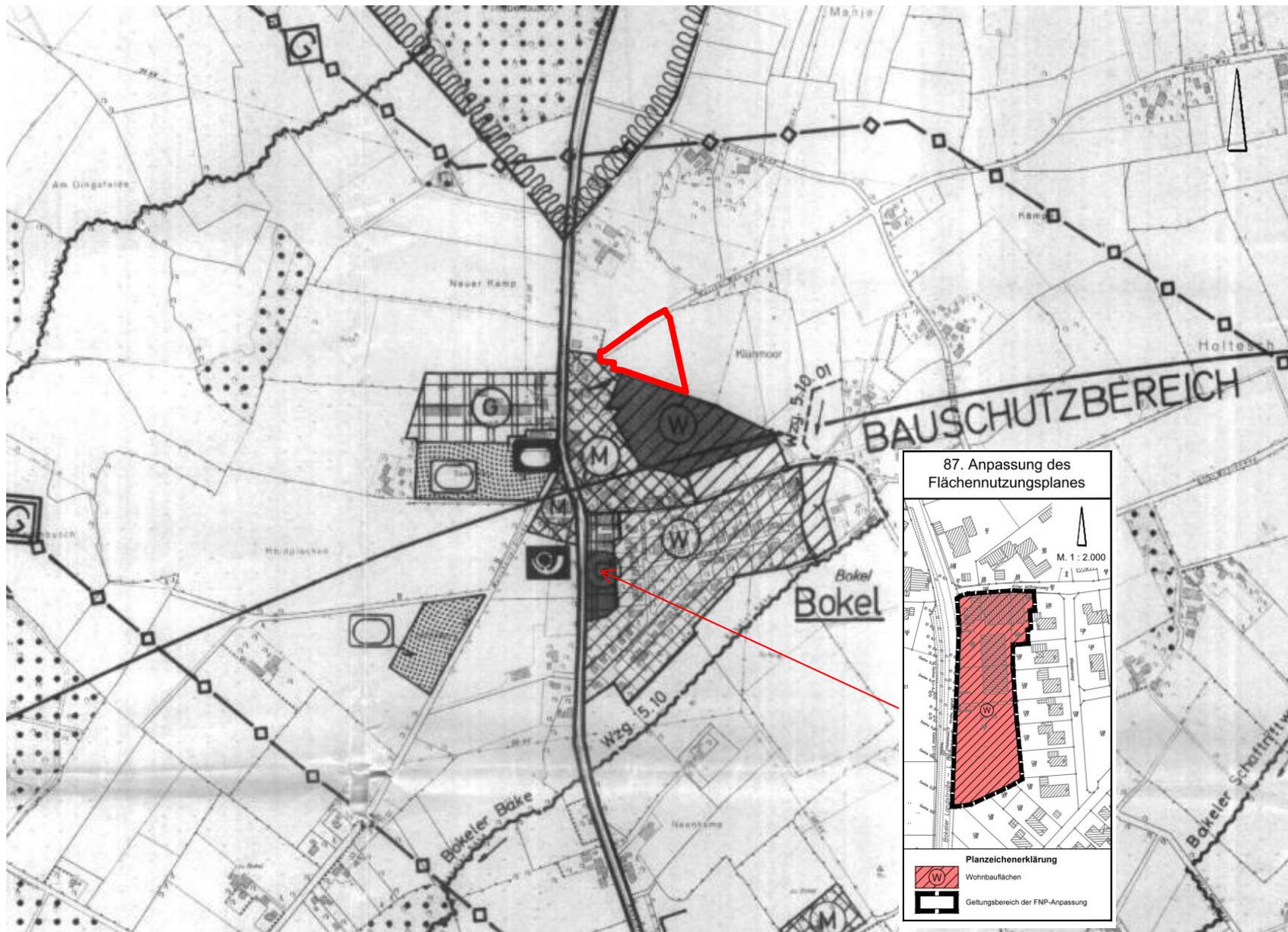
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I

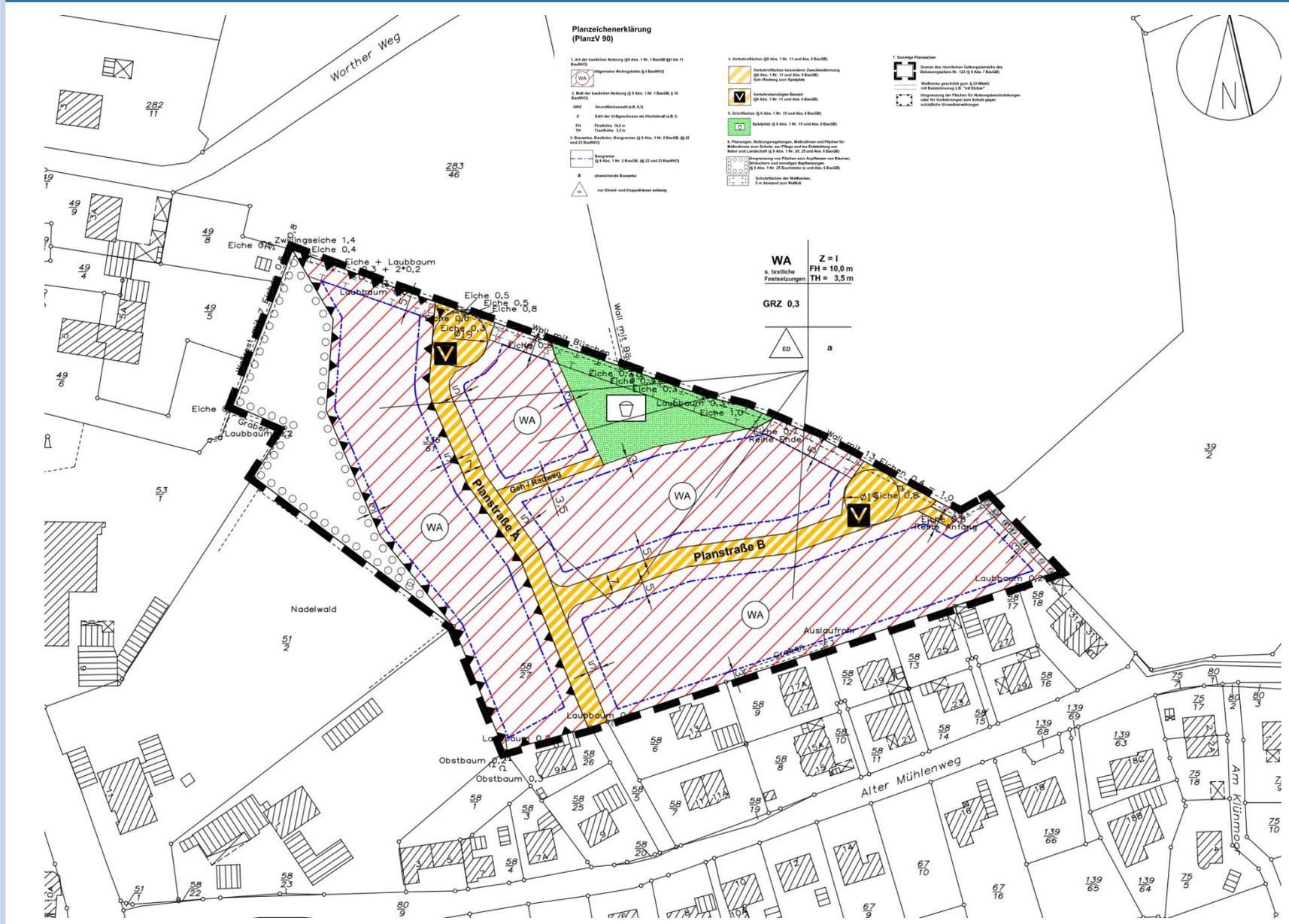
Wohngebiet in Bokel





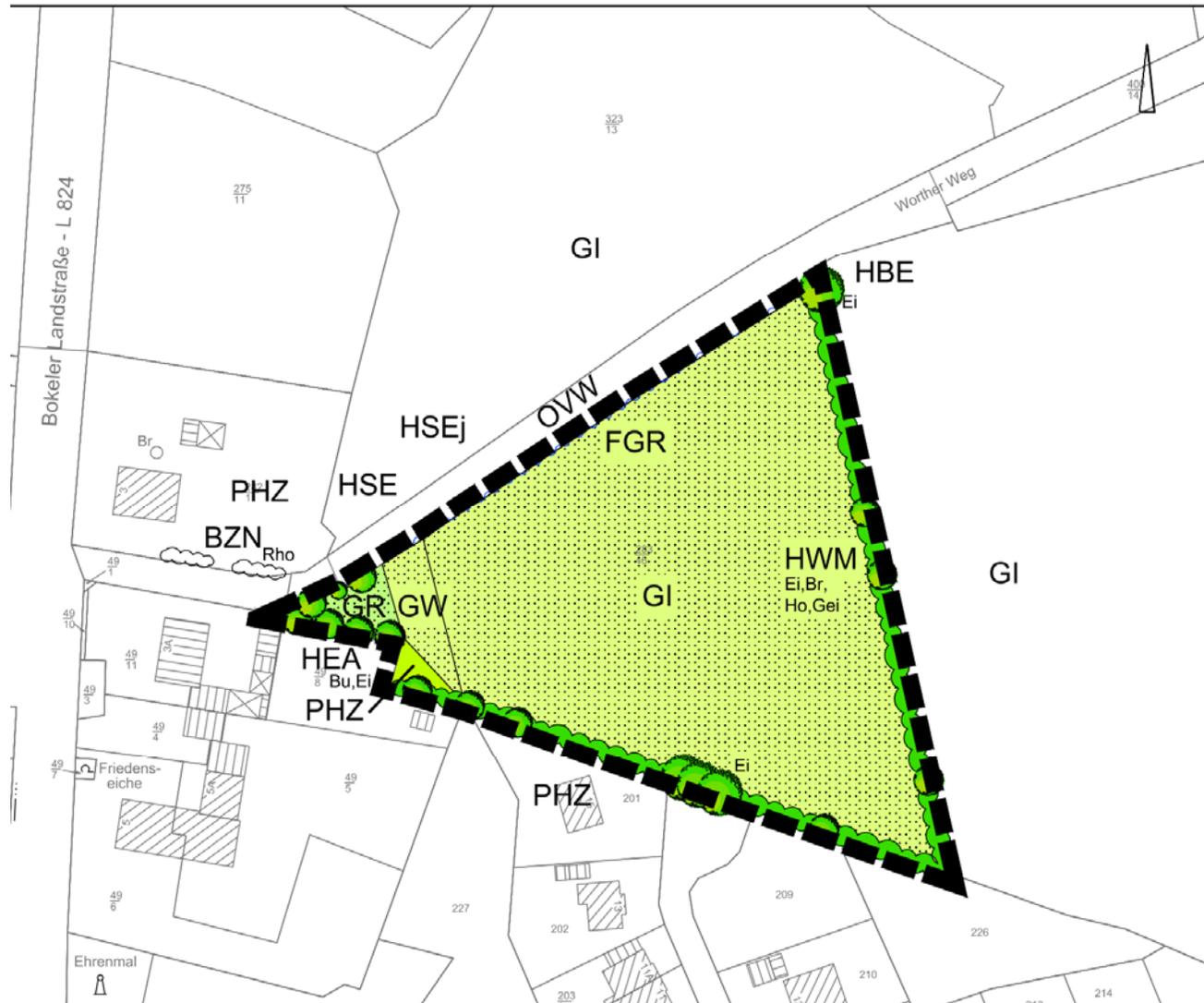


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989





Übersicht Luftbild



Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsch und Gehölzbestände

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HSEj Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung
- HBE Einzelbaum/Baumbestand
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke

Gewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHZ Neuzzeitlicher Ziergarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OVW Weg

Sonstiges

- Br Brombeere
- Bu Buche
- Ei Eiche
- Ho Holunder
- Rho Rhododendron

Grenze des Geltungsbereichs

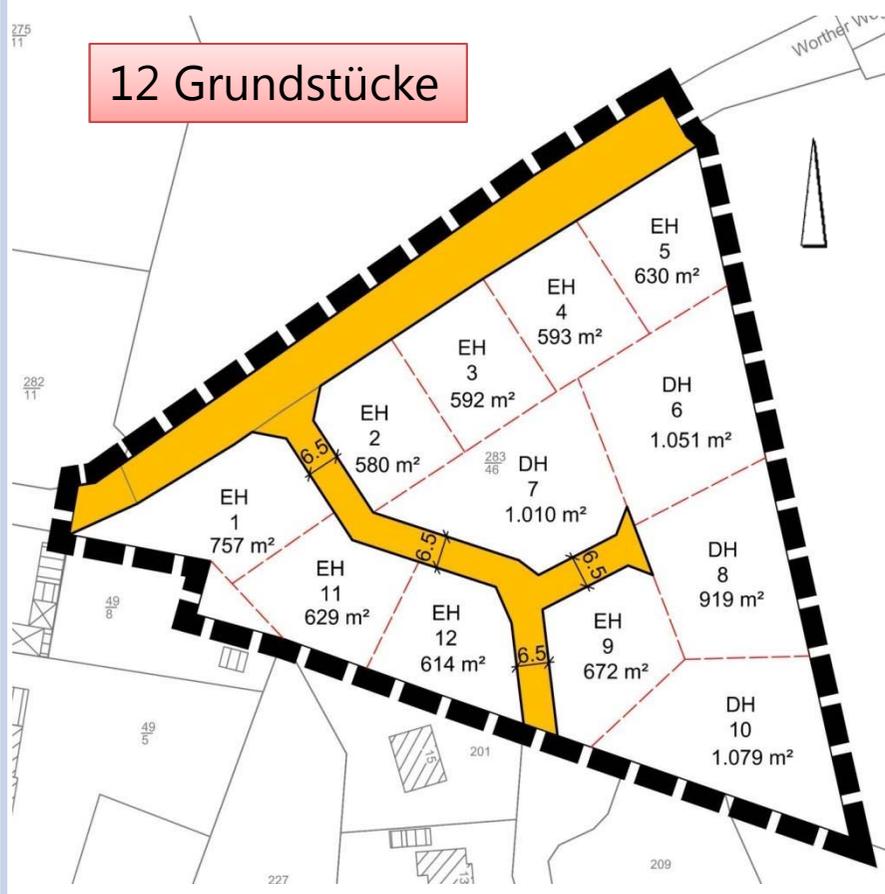
Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

B-Plan Nr. 123 I

Geltungsbereich	11.525
Verkehrsfläche	2.299
Wohnen	9.226

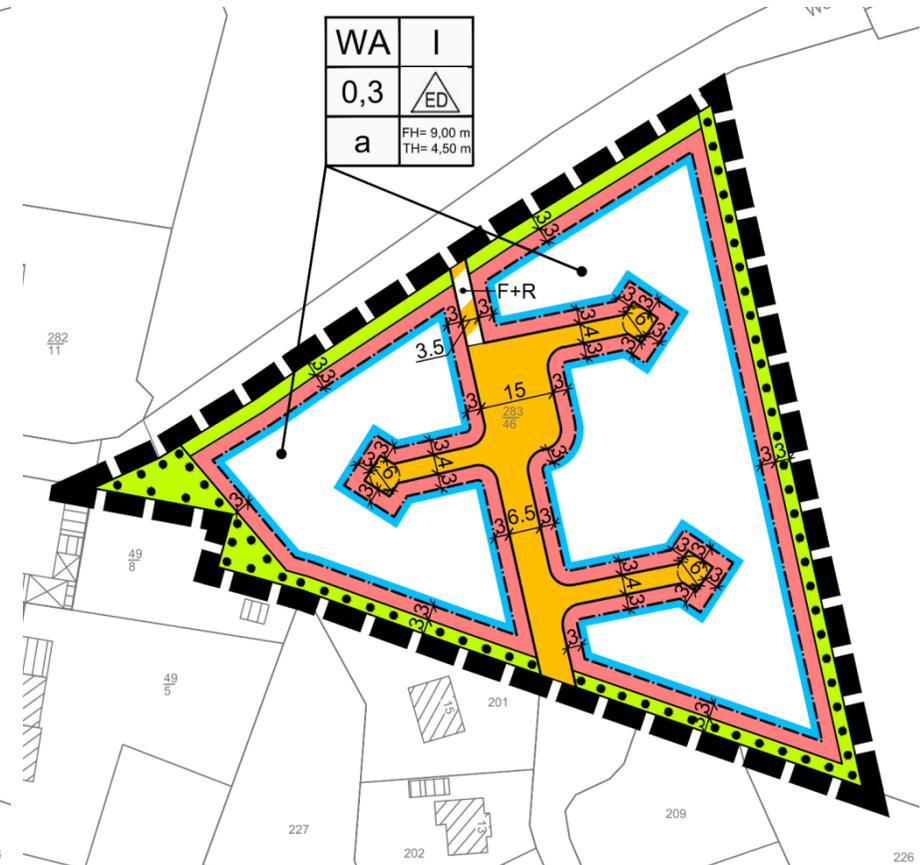
11.525

12 Grundstücke



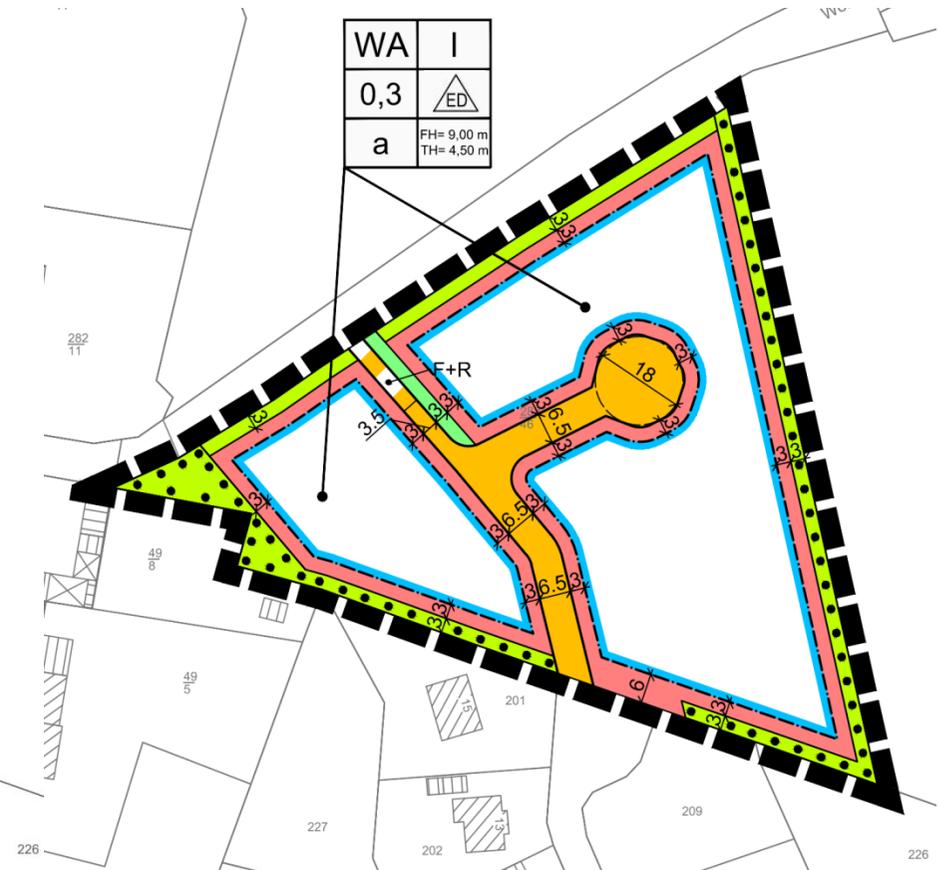
Städtebauliches Konzept

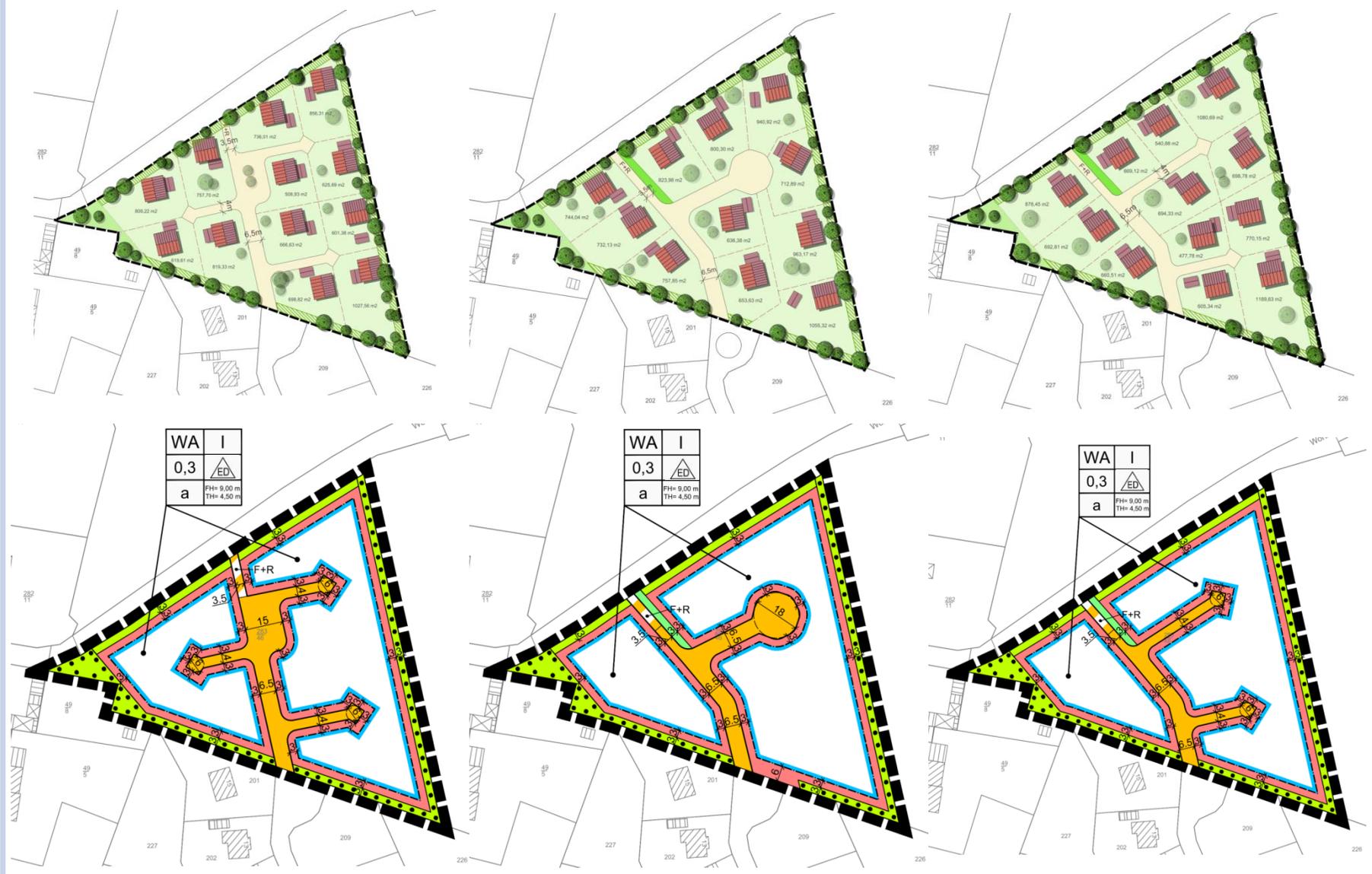
Variante 1
12 Grundstücke



Städtebauliches Konzept

Variante 2
11 Grundstücke





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

Sicherung
Wohnnutzung

2. Höhe baulicher Anlagen

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

- a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m überschreiten.

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

- b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Regelung Höhen

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 der Baugrundstücke wird auf 600 qm für Einzelhäuser und 300 qm für Doppelhäuser begrenzt.

Mindestgrund-
stücksgrößen

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit pro Doppelhaus(hälfte) begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.

Beschränkung
Gebäudelängen

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.

Straßenrandbereiche

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*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudacorus*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Grünordnung

- b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen.

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen 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>

Einfriedung
Grundstücke

2. Dachgestaltung

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 29'8 ° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Dachgestaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Baugrundstück
-  Einfamilienhaus
-  Straße
-  Grünstreifen
-  Grünstreifen (öffentl.)

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I
 "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

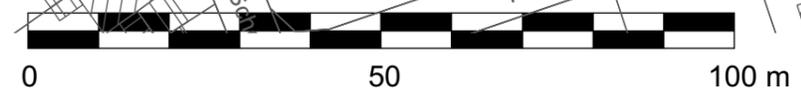
Städtebauliches Konzept

Variante 1
 12 Grundstücke

Gesamtfläche: 10005,75 qm
 Erschließungsfläche: 1065,91 qm



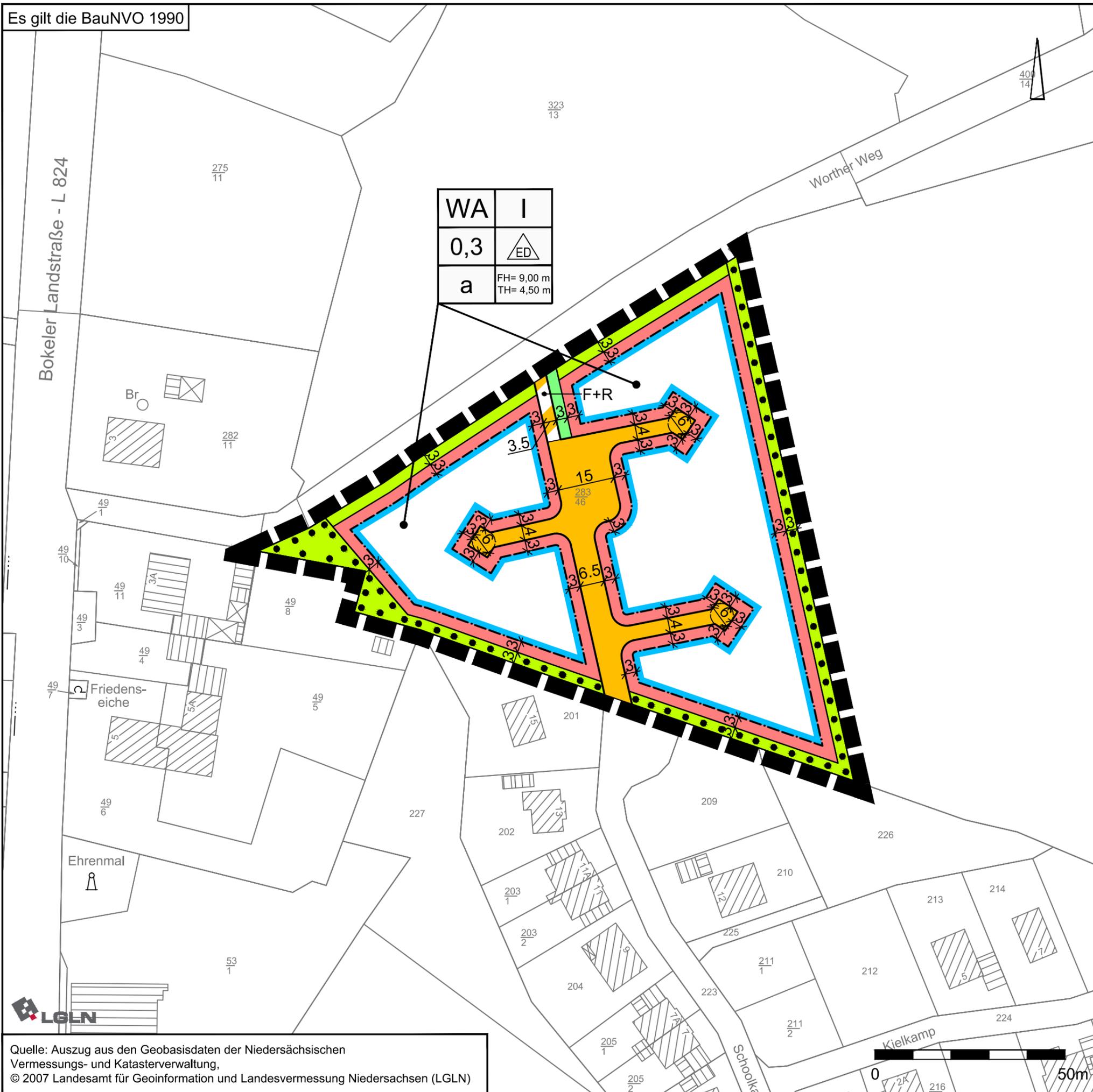
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



März 2016

M. 1 : 1000

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



WA	I
0,3	ED
a	FH= 9,00 m TH= 4,50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH=9,00m TH=4,50m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe TH= Traufhöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
9. Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche
	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 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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 I

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Variante 1

April 2016

Vorentwurf

M. 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2007 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)