

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122

„Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
1.5.5	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung	6
3.2.2	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange	7
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	7
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung.....	11
3.2.7	Klimaschutz	11
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	Gemeinbedarfsflächen	11
4.2	Verkehrsflächen.....	11
4.3	Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz	11
4.4	Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen	12
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	13

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept



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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, einen Teilbereich der in Metjendorf gelegenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen umzuwandeln, um insbesondere dem Bedarf nach einem Kindergarten und einer Kinderkrippe nachzukommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,72 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung erfasst einen Bereich westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) in ca. 180 m Abstand zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich gehört zum Sportplatz und befindet sich an zentraler Stelle im Grundzentrum Metjendorf im Anschluss an das nordöstlich der Georg-Theilmann-Straße gelegene Mischgebiet. Zwischen den dort vorhandenen Wohngrundstücken und dem Sportplatz ist ein bepflanzter Wall vorhanden. Auf dem Sportplatz ist ein Spielfeld vorhanden, dass ca. 55 m Abstand zum Wall einhält. Zur Ofenerfelder Straße ist das Plangebiet ebenfalls durch einen Wall abgeschirmt. Die Bepflanzung ist hier jedoch noch nicht stark ausgeprägt.

An der westlichen Plangebietsseite ist eine Wallhecke vorhanden, die den Sportplatz und das Mischgebiet eingrünt. Die Wallhecke verläuft in nördlicher Richtung an der gesamten Sportplatzgrenze entlang und in Richtung Süden ca. bis zur Georg-Theilmann-Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tennishalle, im Südwesten sind Wohngrundstücke vorhanden. Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden. Nördlich des Sportplatzes befinden sich Tennisplätze.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Im Westen befinden sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sowie eine Sonderbaufläche für sportliche Zwecke. Im Süden sind gemischte Bauflächen dargestellt, die im Zuge der 95. Anpassung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt wurde.

Östlich befindet sich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

1.5.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 122 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend den o.g. Darstellungen wurde im nördlichen Abschnitt eine Grünfläche „Sportplatz“ und im südlichen Abschnitt ein Mischgebiet ausgewiesen. Am südlichen Rand der Sportplatzfläche wurde ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt, zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 11 m. Am westlichen Rand der o.g. Sportfläche und des Mischgebietes befindet sich eine Wallhecke, für die entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Zur verkehrlichen Anbindung des Mischgebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich,“ mit Anbindung an die Metjendorfer Landstraße (L 824) und die Ofenerfelder Straße (K 136) festgesetzt. Diese wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Zudem wurde für einen Teil des Mischgebietes die Ausnutzung erhöht.

Im der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde ein Teil des Mischgebietes westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) in ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ umgewandelt.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➤ Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.



➤ **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2016)**

Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Metjendorf wird die Gemeinde Wiefelstede kurz- bis mittelfristig neue Wohngebiete ausweisen, um den anstehenden Bedarf nach Bauplätze zu sichern. In diesem Zusammenhang ist die Versorgung mit Infrastruktur nachzuweisen. Derzeit stellt sich das Angebot an Krippenplätzen und Kindergartenplätzen im südlichen Gemeindegebiet bereits für die vorhandene Wohnbebauung als nicht ausreichend dar. Die Anmeldesituation zum Kita-Jahr 2016/2017 macht deutlich, dass 15 für den Krippenbesuch angemeldete Kinder nicht berücksichtigt werden können und 25 Kinder mit Anspruch auf einen Kindergartenplatz nicht aufgenommen werden können. Im Einzelnen stellt sich die Situation im Südbereich der Gemeinde wie folgt dar:

- Vorhanden sind 60 **Krippenplätze**, 18 Plätze in der Großtagespflege und ca. 5 Plätze bei einer Tagesmutter = 83 Plätze. Alle Plätze sind derzeit belegt. Für das Kita-Jahr 2016/2017 wurden 52 Kinder neu zum Krippenbesuch angemeldet, es verlassen aber nur ca. 37 Kinder im jetzigen Krippenalter die U3-Betreuung, insofern verbleiben 15 Kinder mit Rechtsanspruch ohne Betreuungsplatz. Die bisherige Statistik sagt aus, dass etwa 81 Kinder im Gemeindegürtel pro Jahr geboren werden. Deutschlandweit ist zurzeit ein leichter Anstieg der Geburtenrate auszumachen. Ausgenommen werden kann, dass auch in der Gemeinde Wiefelstede eher mehr als weniger Kinder geboren werden.
- Durch Einschulungen können für die **Kindergärten** der Gemeinde (Kigas Metjendorf, Ofenerfeld und Heidkamp) 79 Plätze neu vergeben werden und es stehen diesen 103 Neuanmeldungen gegenüber, die alle im Kindergartenjahr 2016/2017 einen Rechtsanspruch auf einen Platz haben. Auf der Warteliste für ganztags angemeldete Kinder stehen bereits Kinder, die ab September 2016 drei Jahre alt werden, die für vormittags angemeldeten Kinder stehen ab Geburtsdatum Mitte November 2013 auf der Warteliste. Diese Kinder können erst zum August 2017 den benötigten Kindergartenplatz bekommen, wenn sie schon fast vier Jahre sind. Die Geburtenstatistik zeigt dass der Bedarf an Kindergartenplätzen in den nächsten Jahren nicht abnehmen wird, sondern sich sogar noch erhöht. Es ist somit davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mindestens immer eine Kindergartengruppe im Süden fehlen wird, im Kindergartenjahr 2018/2019 sogar 2 Gruppen. Eventuelle Zuzüge durch ein Neubaugebiet sind dabei noch nicht einkalkuliert.

Durch den Verwaltungsausschuss am 04.04.2016 ist die Verwaltung daher beauftragt worden, im Südbereich der Gemeinde einen Standort und Träger für eine weitere Krippengruppe und eine weitere Kindergartengruppe mit Ganztagesbetreuung zu suchen und zu planen. Für den Standort eines Neubaus einer Kindertagesstätte in Metjendorf kommt das Gelände an der Ofenerfelder Straße zwischen dem Sportplatz und der Neubausiedlung Georg-Theilmann-Straße in Frage.



Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde und kann somit kurzfristig bebaut werden. Hierzu hat die Gemeinde ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Dieses zeigt im westlichen Abschnitt des Plangebietes den möglichen Umriss einer zweigruppigen Krippe und eines zweigruppigen Kindergartens. Die Flächengrößen sind ausreichend für die Gebäude und die notwendige Spielplatzanlagen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ofenerfelder Straße über eine Stichstraße mit Wendepunkt. Diese Straße sichert die Erschließung der Kinderkrippe und des Kindergartens sowie der erforderlichen Stellplätze. Im östlichen Abschnitt verbleibt eine Fläche, die optional für mögliche Erweiterungen oder vergleichbare Zwecke zur Verfügung steht. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben sollen Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke und Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Der südlich vorhandene Wall zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung und die im Westen vorhandenen Wallhecke einschließlich des abgeäumten Schutzstreifens bleiben bestehen. Der noch nicht ausgeprägte Wall parallel zur Ofenerfelder Straße wird aufgehoben, um im Bedarfsfall eine direkte Erschließung zu ermöglichen.

Durch die Schaffung von zusätzlicher Infrastruktur in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 7.232 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten innerörtlichen Sportplatzflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.



3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Sicherung von sozialer Infrastruktur für den Bedarf aus den vorhandenen und neuen Wohngebieten entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Ofenerfelder Straße“ (K 1 36) erschlossen. Diese mündet in die Metjendorfer Landstraße (L 824). Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes und der erforderlichen Einstellplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 349 bedient. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet mit den geplanten Einrichtungen für soziale Zwecke kann vom Schutzanspruch einem Mischgebiet zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung wurde festgestellt, dass im Straßenrandbereich zur K 136 in einem Abstand von bis zu ca. 30 m der Lärmpegelbereiche III zu erwarten ist. Für den angrenzenden Bereich gilt der Lärmpegelbereich II. Aus Vorsorgegründen werden daher die Lärmpegelbereiche für das der K 136 am nächsten gelegene Baugrundstück in die Planzeichnung übernommen und durch eine textliche Festsetzung Maßnahmen zur passiven Schallschutz an den Fassaden festgesetzt. Da der vorhandene Lärmschutzwall im Süden erhalten bleibt, sind Auswirkungen durch den Stellplatzverkehr im Plangebiet auf das Mischgebiet nicht zu erwarten. Zu den vorhandenen Sportplätzen wird im Norden (Tennisplatz) ein Abstand von 170 m eingehalten. Dieser kann als ausreichend betrachtet werden. Der Sportplatz liegt in ca. 13 m Entfernung zu den Gemeinbedarfsflächen. Der hier stattfindende Training- und Spielbetrieb des örtlichen Fußballvereins findet jedoch außerhalb der Nutzungszeiten des Kindergartens und der Kinderkrippe statt. Daher sind Auswirkungen durch Sportlärm nicht zu erwarten.

Weitergehende Regelungen des Lärmschutzes können im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.



3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

➤ Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst südliche Teilflächen des Sportplatzes (Rasenplatz). Auf dem Sportplatz besteht im Südwesten eine Lagerfläche (Erdlager, Rasenschnitt, o.ä.), die als Aufwallung erkennbar ist und von ruderalen Hochstauden bewachsen ist (Dominanz an Brennesseln). Parallel der Ofenerfelder Straße ist ebenfalls ein Wall angelegt worden, der von einer grasreichen Staudenflur bewachsen ist, sukzessiv kommen einzelne Gehölze vor (Haselnuss). Zur Abgrenzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzbestand (Stieleichen, Hainbuche, Hasel, Eberesche, Zitterpappel) etc. angelegt worden. Im Westen schließt an den Sportplatz ein Sukzessionsgehölz an, das zu einem Graben überleitet. Daran schließt eine nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke mit altem Baumbestand (vor allem Stieleichen) an.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 von 2003, einschließlich den rechtskräftigen Änderungen, mit:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Öffentliche Grünfläche mit Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz schädlichen Umweltwirkungen (Lärmschutzwall zum Schutz gegen Sportlärm).
- Nachrichtliche Übernahme der Wallhecke und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier gemäß textlicher Festsetzung extensiv gepflegter Wildkrautsaum zu Wallheckenschutz).

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird zum einen durch die Lage im Siedlungszusammenhang bestimmt und zum anderen durch die Ausprägung der Biotopstrukturen. So sind aufgrund der Lage und der Sportnutzung keine Arten des Offenlandes zu erwarten, aber sowohl auf dem Lärmschutzwall als auch in dem Sukzessionsgehölze und der Wallhecke sind Gehölzbrüter des Siedlungsraumes zu erwarten, die auch in den umgebenden Gärten und den Gehölzbeständen der Sportanlagen Lebensraumstrukturen vorfinden. Quartiere von Fledermäusen sind bis auf die Altbäume der Wallhecke weitgehend auszuschließen.

Die Böden des Plangebietes sind als Podsol ausgebildet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 151 bis 200 mm im mittleren Bereich, der Grundwasserhochstand wird gemäß Bodenkarte mit 10 dm zur Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Sandböden liegt eine mittlere Gefährdung des Grundwassers vor.¹

Großklimatisch unterliegt das Gebiet dem ausgleichenden Einfluss des Meeres mit geringen Tages- und Jahrestemperaturschwankungen. Regionalklimatisch wird der Bereich dem innerörtlichen Freilandklima zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland² werden für den Bereich im Ortsteil Metjendorf keine besonderen Funktionen und Entwicklungsziele formuliert.

¹ Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG

² Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995



➤ Eingriffsbeurteilung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 122 vor, die aktuelle Ausprägung der Fläche als Sportplatz mit randlichen Gehölzstrukturen entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen:

- Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen und Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kinderkrippe. Entsprechend der Flächenausweisung von insgesamt 3.774 m² und der Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Versiegelung von max. 3.019 m² anzusetzen.
- Die Erschließung erfolgt als Stichstraße von der Ofenerfelder Straße als öffentliche Verkehrsfläche auf 926 m², die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und Fuß- und Radweg) umfasst 820 m². Insgesamt ist ein Anteil an Versiegelter Fläche zu Verkehrsgrünflächen von 80 % anzusetzen, so dass eine Versiegelung von rd. 1.397 m² anzunehmen ist.
- Die öffentlichen Grünflächen umfassen zum einen die Übernahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecke und Schutzstreifen 276 m²) und zum anderen die Übernahme der Fläche zum Anpflanzen auf dem Lärmschutzwall auf insgesamt 881 m². Zudem wird zum verbleibenden Sportplatz im Norden eine weitere Grünfläche auf 555 m² (davon Anpflanzungsgebot 355 m²) umgesetzt.

Mit der Planung sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die sich im Wesentlichen auf die Neuinanspruchnahme von Grundflächen (Sportplatz) beziehen. Für die Erschließung und Umsetzung der Planung geht eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche verloren, die teilweise als Sportplatz intensiv gepflegt wird, teilweise als Lagerfläche (Erd- und Rasenschnitt) genutzt wird. Gehölze sind bis auf Sukzessionsgehölze auf dem Wall nicht vorhanden. Die randlichen Gehölze auf der westlich angrenzenden Wallhecke, die vorgelagerten Sukzessionsgehölze sowie der Gehölzbestand auf dem Lärmschutzwall bleiben erhalten, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Doch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit Verlusten belebten Oberbodens, im Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate sowie Verlust der Lebensraumstrukturen von Grünflächen bzw. Rasenbiotopen infolge Überbauung und Erschließung.

Zur randlichen Eingrünung und zum Teilausgleich ist im Übergang zu dem nördlichen Sportplatz eine weitere Grünfläche ausgewiesen.

Die dennoch verbleibenden versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf insgesamt rd. 4.416 m² durch die Inanspruchnahme von Rasen- und Grünflächen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich.



➤ Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Sportplatznutzung und umgebenden Gehölzanpflanzungen weitgehend auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da mit der Planung bis auf einzelne Sukzessionssträucher keine Gehölze verloren gehen (vor allem die Großgehölze liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht betroffen) und Arten des Offenlandes auf dem Fußballplatz weitgehend auszuschließen sind, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen bei der Erschließung der Gebiete bei Hinweisen auf Gehölzbrütervorkommen in den Gehölzen durch Festlegung der Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden (von Oktober bis Februar).

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und als Sportplatz intensiv genutzt wird, so dass eine Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht anzunehmen ist.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust einzelner aufkommender Sträucher und der Grünfläche verbunden. Da es sich aber um innergebietliche Bestände handelt und die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten und entsprechend festgesetzt und ergänzt werden, ist davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Großgehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten) und Ausgleichspflanzungen erforderlich.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.



Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die Planung besteht die Möglichkeit einer stärkeren Versiegelung der Böden im Plangebiet. Dies hat Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung. Der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten und ein neuer Siedlungsrand geschaffen wird. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der geplanten Ansiedlung einer Kinderkrippe und eines Kindergartens wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Kindergarten/Kinderkrippe)“ ausgewiesen. Die optionale Erweiterungsfläche erhält die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer größeren überbaubaren Fläche festgelegt, um eine ausreichende Grundstücksausnutzung zu sichern. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe von 11 m entsprechen dem südlich angrenzenden Mischgebiet. Es gilt die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge.

4.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße zur inneren Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die geplanten Flächen für Einstellplätze erhalten die besondere Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“. Für die Erweiterung der Nebenanlage an der Ofenerfelder Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen.

4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Der zum Schutz gegen **Sportlärm** erforderliche Wall in 2,50 m Höhe zwischen dem Mischgebiet und dem Sportplatz wird als Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus dem Ursprungsplan übernommen.



Des Weiteren werden für die im Einwirkungsbereich des **Verkehrslärms** betroffenen Bereiche Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz ausgewiesen. Innerhalb der betroffenen Bereiche sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen.

4.4 Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen

Der Randbereich zwischen dem verbleibenden Sportplatz und der Gemeinbedarfsfläche wird als öffentliche **Grünfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und teilweise mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll eine Abgrenzung zum Sportplatz erzielt werden.

Für den **Lärmschutzwall** wird das Anpflanzgebot aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ersetzt. Hier ist eine achtreihige Strauch-Baumhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen zu sichern. Der Anteil an Laubbäumen darf 20 % nicht unterschreiten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die **Wallhecke** am westlichen Plangebietsrand wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen. Zur Sicherung ihrer ökologischen Wertigkeit werden Schutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden. Vorhandene Gräben können erhalten werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.232 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kinderkrippe“	2.159 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke dienende Einrichtungen“	1.615 m ²
Verkehrsfläche	926 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	775 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	45 m ²
Öffentliche Grünfläche - Wall mit Erhaltungsgebot	881 m ²
Öffentliche Grünfläche - mit Pflanzgebot	370 m ²
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmen - Wallhecke mit Schutzstreifen	276 m ²
Öffentliche Grünfläche - Sonstige	200 m ²



5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister