

# Gemeinde Wiefelstede

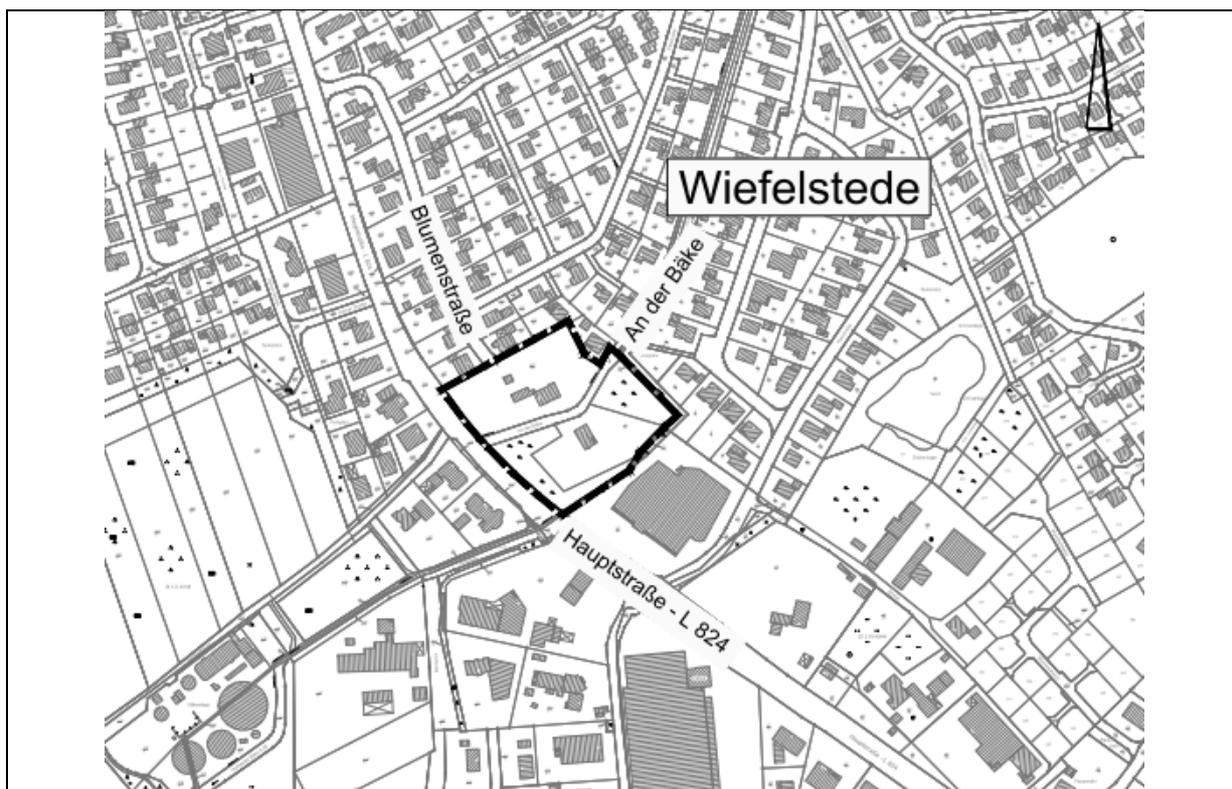
## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 144

„Wiefelstede, An der Bäke“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

September 2016

**Satzungsbeschluss**

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.5 Sonstige Planungen der Gemeinde.....	4
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
<b>3.1.1 Private Belange</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>7</b>
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	9
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2 Erschließung.....	9
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	10
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	10
3.2.5 Klimaschutz.....	12
3.2.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz.....	13
<b>4. Inhalte der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>18</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	18
4.3 Überbaubare Flächen.....	18
4.4 Verkehrsflächen.....	19
<b>4.5 Gewässerunterhaltung</b> .....	<b>19</b>
4.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	19
4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.....	19
<b>5. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>20</b>
<b>6. Städtebauliche Übersichtsdaten</b> .....	<b>20</b>
<b>7. Ergänzende Angaben</b> .....	<b>21</b>
7.1 Ver- und Entsorgung.....	21
7.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	22

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken und Grundstücken für Wohn- und Geschäftshäuser zu schaffen sowie die ortsbildprägenden Baumbestände in Teilbereichen zu sichern.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 144 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 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich befindet sich im Grundzentrum Wiefelstede an einem zentrumsnahen Standort östlich der Hauptstraße L 824 sowie beidseitig der Anliegerstraße „An der Bäke“. Im Plangebiet sind zurzeit zwei Wohnhäuser vorhanden, wovon das südliche leerstehend ist. Am südöstlichen sowie nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft die „Halfsteder Bäke“. Das gesamte Plangebiet ist durch zusammenhängende, teils sehr dichte Gehölzbestände sowie ortsbildprägende Einzelbäume eingefasst. Vor allem der östliche Abschnitt des Plangebiets entlang der Hauptstraße weist sehr Gehölzbestände auf, die sich entlang der Halfsteder Bäke gruppieren und Bestandteil einer Grün- und Wegeverbindung vom südlich der Hauptstraße gelegenen Kirchweg bis zur nördlich gelegenen Straße „Olekamp“ sind. Auch entlang der Straße „An der Bäke“ befinden sich Gehölzbestände, wobei im nördlichen Abschnitt eine Wallhecke vorhanden ist.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Nördlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Auf der Westseite der Hauptstraße sind neben kleineren gewerblichen Betrieben auch zwei größere Gewerbetriebe vorhanden. Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Möbelmarkt sowie ein Ärztehaus. Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage des Grundzentrums und ist optimal an die örtliche Infrastruktur angebunden.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### **➤ Regionales Raumordnungsprogramm**

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

### ➤ **Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Auch nördlich und östlich sind Wohnbauflächen dargestellt. Südöstlich sind eine gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt.

### ➤ **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1964. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 fest. Zudem ist eine Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Blumenstraße und der Straße „An der Bäke“ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind straßenseitig an dieser Verkehrsfläche orientiert.

Für den südlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1975. Dort sind für den Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem sind eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig. Die überbaubaren Flächen sind an dem vorhandenen Einzelhaus zuzüglich Erweiterungsflächen orientiert. **Die Halfsteder Bäke ist als Entwässerungsgraben mit einem 2 m breiten Räumstreifen festgesetzt.**

## **1.5 Sonstige 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.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken. Die Gemeinde hat aktuell einen hohen Bedarf nach Baugrundstücken, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Wiefelstede weitestgehend ausgeschöpft sind. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 sind durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits Baurechte vorhanden, allerdings mit relativ geringen überbaubaren Flächen. Durch eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung können an diesem Standort zusätzliche Bauplätze für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Entlang der Hauptstraße soll eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entstehen.

Im Rahmen der Neuordnung des Quartiers sollen markante ortsbildprägende Baumbestände sowie wege- und wasserbegleitende Grünzüge erhalten bleiben. Dennoch ist die Überplanung von zahlreichen Gehölzen im inneren Bereich und randlich des Quartiers erforderlich.

Die Gemeinde räumt der Schaffung von Wohnraum an diesem Standort aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich mit Einzelhandelseinrichtungen, aufgrund der Nähe zum Ärztehaus und zu einem östlichen Nahversorgungsstandort sowie der guten ÖPNV-Anbindung ein hohes Gewicht ein und gibt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Vorgesehen ist ein Baugebiet mit Grundstücken unterschiedlicher Dichte und einem Mix aus Einzelhäusern und Hausgruppen sowie größeren Gebäuden als Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße. Das Altgebäude im Norden soll voraussichtlich erhalten bleiben und in das neue Baugebiet integriert werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Stichstraße „An der Bäke“. Diese wird auf eine Breite von 7 m bzw. 5 m ausgebaut und außerhalb des Plangebiets als Fuß- und Radweg weiter geführt. Zusätzlich soll eine Wendeanlage mit 18 m Durchmesser hergestellt werden, um die Müllentsorgung sicherzustellen. Von der Erschließungsstraße „An der Bäke“ gehen private Erschließungen ab, um die neuen Wohngrundstücke verkehrlich anzubinden. Von der in den Ursprungsplänen festgesetzten Verbindung zwischen Blumenstraße und der Straße „An der Bäke“ wird abgesehen, wünschenswert ist aber eine Fuß- und Radwegverbindung zur Blumenstraße.

Um die ortsbildprägenden Baumbestände zu erhalten, werden entlang der Straße „An der Bäke“ durchgehende Gehölzbestände gesichert. Auch entlang der „Halfsteder Bäke“ werden Gehölze erhalten. Durch den erforderlichen Räumstreifen wird ein Grünzug gesichert und in Richtung Norden weiter fortgeführt. Des Weiteren werden randlich der Hauptstraße und am südöstlichen Plangebietsrand ortsbildprägende Bäume erhalten. Diese werden als Einzelbäume gesichert und ermöglichen dennoch eine Sichtbeziehung zu den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten dargelegt, die sich lediglich in der umgebenden Bebauung des nördlichen Altgebäudes unterscheiden. Auf den übrigen Flächen ist eine Bebauung vorgesehen, die von der Hauptstraße in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung abgestuft wird. So sind im nordöstlichen Abschnitt der Halfsteder Bäke Grundstücke mit eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Im südlichen Anschluss daran ist eine Hausgruppe dargestellt, die zweigeschossig sein kann. Zur Hauptstraße sind zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geplant, die ggf. Verkehrslärm von der Hauptstraße abschirmen können. Im zentralen Bereich nördlich der Erschließungsstraße „An der Bäke“ soll das nördliche Altgebäude erhalten werden, um dieses einer gemeinschaftlichen und/oder öffentlichen Nutzung zuzuführen. Möglich ist dort die Ansiedlung eines Cafés oder einer Begegnungsstätte. Auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist denkbar.

In der Variante 1 ist aufgezeigt, dass um das zentrale Gebäude Hausgruppen z.B. für altersgerechte Wohnungen oder betreutes Wohnen angeordnet werden. In dieser Variante ergeben sich insgesamt ca. 17 Wohneinheiten zuzüglich möglicher Wohnungen in den Wohn- und Geschäftshäusern. In der Variante 2 sind um das zentrale Gebäude Grundstücke mit Einzelhäusern gruppiert. Hier sind zusätzlich zu den Wohn- und Geschäftshäusern insgesamt 13 Wohneinheiten möglich.

Da die geplante Nachverdichtung in den Quartieren „An der Bäke“ nicht aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden kann, wird zur Umsetzung der Planungsziele der Bebauungsplan Nr. 144 aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dabei so getroffen, dass beide Varianten umsetzbar sind.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 13.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die Wohnbaufläche entlang der Hauptstraße in eine gemischte Baufläche umzuwandeln. Im rückwärtigen Bereich bleibt die Wohnbaufläche erhalten.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Öffentlichkeit durch eine Bürgerinformation am 0.8.2016 im Rathauses Wiefelstede und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

##### **3.1.1 Private Belange**

In der Bürgerinformation wurden Fragen zur verkehrlichen Anbindung, zu den Stellplätzen und zur Art der Nutzung gestellt. Diese Fragen werden durch diese Begründung beantwortet. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Zu der Planung wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- *Der gewerbliche Anlieger hat in Bezug auf die heranrückende Bebauung darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Wiederaufnahme einer Einzelhandelsnutzung mit einem Lebensmittel- und Verbrauchermarkt eine Nachtanlieferung an der Grenze zum Wohngebiet möglich ist.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Baugenehmigung vom 30.01.2003 durch den Landkreis Ammerland erfolgte eine Nutzungsänderung von einem Lebensmittelgeschäft zu einem Geschäft für moderne Raumgestaltung. Eine Nutzungsänderung in einen Lebensmittelmarkt ist daher ohne weitere Baugenehmigung und Prüfung der Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht möglich. Da der Standort deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Einzelhandelskonzeptes für das Grundzentrum Wiefelstede liegt, ist ein großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur ein Einzelhandelsmarkt bis zu 800 qm Verkaufsfläche. Diese Größenordnung ist jedoch nicht mehr zeitgemäß. Daher ist für die Abwägung weiterhin von der bestehenden Nutzung auszugehen, die sich gegenüber der Wohnbebauung als unkritisch erweist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Betrieb (Gewerbegebiet) bereits an das allgemeine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 (siehe unten) angrenzt und nur durch die Bäche abgeschirmt ist. Zudem ist im Norden bereits Bebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden. Der Betrieb ist damit in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bereits eingeschränkt.

- *Ein Anlieger hat darauf hingewiesen, dass das in der Begründung aufgeführte Rückhaltebecken nicht mehr vorgesehen ist. Zudem wurden Hinweise auf den Zustand der Halfsteder Bäche gegeben. Die Bäume auf Seiten der Bäche sollten als Sicht- und Lärmschutz zum Gewerbebetrieb als zu erhalten festgesetzt werden. Der vorhandene Teich sollte aus Artenschutzgründen als Biotop erhalten bleiben.*

Nach dem Entwässerungskonzept ist kein Rückhaltebecken mehr erforderlich. Die Begründung wurde angepasst. Die Hinweise zum Zustand der Bäche werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Satzungsbestimmungen der Ammerländer Wasseracht ist eine Erhaltungsfestsetzung für durchgängige Gehölzstreifen nicht möglich. Bei dem Teich handelt es sich um einen Gartenteich, in dem trotz Verlandung und Beschattung auch in Verbindung mit der Halfsteder Bäche und den umgebenden Strukturen Amphibien vorkommen können. Jedoch sind wärmeliebende und an sonnige Gewässer angepasste Arten wie Laubfrosch und Kreuzköte hier weniger zu erwarten bzw. auszuschließen. Mit den genannten Vogelarten sind Tierarten der Gehölze und vor allem von Altbäumen gesichtet worden. Mit den randlichen Großgehölzen im Übergang zu der Halfsteder Bäche, die im Nordosten unmittelbar an das Gebiet anschließt, kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion des Lebensraumes (auch mit dem Erhalt weiterer Bäume) im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten wird. Eine Erhaltungsfestsetzung für den Teich ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht möglich.

### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Ammerland

Der Hinweis zur vertiefenden Ermittlung der wasserwirtschaftlichen Belange sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Bezug auf die Besonderheit der Halfsteder Bäche wird beachtet. Die wasserwirtschaftlichen Belange und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie eine mögliche Wegeverbindung entlang der Halfsteder Bäche werden - soweit mit der Siedlungsentwicklung und der Gewässerunterhaltung vereinbar - berücksichtigt. Hierzu wurde Kapitel 3.2.4 und 3.2.6 ergänzt.

Die Baumstandorte an der Hauptstraße sind durch ein Erhaltungsgebot mit erforderlicher Nachpflanzung bei Abgang von Gehölzen gesichert. Somit ist das Ziel einer innerörtlichen Durchgrünung bauleitplanerisch gesichert. Maßnahmen zur Sicherung der ortsbildprägenden Bäume werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Die FNP-Berichtigung liegt vor und wird dem Landkreis zugestellt.

Der Hinweis zum Umgang von Altablagerungen wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden aktualisiert.

Die redaktionellen Hinweise zur den Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden berücksichtigt.

#### Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise zur Bedeutung der Halfsteder Bäke werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell ergänzt. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung wird die Baugrenze im nördlichen Bereich auf 10 m zurückgenommen. Der Unterhaltungsstreifen wird in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Die Vorgaben zur Gewässerunterhaltung sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend redaktionell ergänzt. Mit der Ammerländer Wasseracht wird verhandelt, in welchem Umfang eine Übernahme des Unterhaltungsstreifens möglich ist. Die angepasste Planung wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt.

Die Hinweise zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird gestellt.

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Der Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen zur Verbreiterung der Einmündung von der Straße An der Bäke in die Hauptstraße werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Aufweitung ist ausreichend, da nur wenige zusätzliche Verkehre aufgenommen werden müssen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Das Erfordernis nach einer Vereinbarung wird außerhalb des B-Planverfahrens in der Erschließungsplanung geklärt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Straße „An der Bäke“ um eine Gemeindestraße handelt, die bereits an die Hauptstraße angebunden ist. Die Anbindung ist auch bereits durch den rechtskräftigen B-Plan Nr 25 gesichert. Alle durch die Vereinbarung entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu tragen; dieses gilt auch für die Durchführung erforderlicher Maßnahmen. Die Regelung erfolgt im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag.

Es wird ein Hinweis zur Einhaltung von Sichtfeldern aufgenommen. Die Einmündung wird bereits durch Pkw-Verkehr genutzt. Da nur ein geringes zusätzliches Fahrzeugaufkommen zu erwarten ist, wird jedoch dem Erhalt der ortsbildprägenden Bäume der Vorrang vor einer vollständigen Einhaltung des Sichtschutzes gegeben.

Der Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm wird in die Plangrundlagen aufgenommen.

#### Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie

Die Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

#### EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

#### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

### **OOWV**

Die randlich der Hauptstraße gelegene Leitung wird nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.

### **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

### **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen, diese erfolgt ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **VBN**

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage direkt an einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie regionaler Bedeutung für den Busverkehr. Der Nachverdichtung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

### **3.2.2 Erschließung**

#### **➤ Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Hauptstraße (L 824) sowie die bereits bestehende Straße „An der Bäke“ gesichert, welche zur Erschließung der Baugrundstücke ausgebaut wird. Die erforderlichen Stellplätze der Wohn und Geschäftshäuser können über eine private Zufahrt direkt an die Hauptstraße angebunden werden, da das Plangebiet sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet. Der Kundenverkehr wird jedoch voraussichtlich eher gering ausfallen, da der großflächige Einzelhandel mit entsprechender Kundenfrequenz aufgrund der Grundstücksgröße hier nicht in Frage kommt.

#### **➤ ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wiefelstede, Parkstraße". Die Haltestelle wird durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors einer VWG-Linie befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Hauptstraße als Landesstraße L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich direkt an der Landesstraße. Die schutzwürdigere Wohnbebauung wird daher auf der rückwärtigen Seite des Plangebiets angeordnet, entlang der Straße wird ein Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wird der Schutzanspruch entlang der Hauptstraße somit herabgesetzt. Dabei beträgt der Abstand zur Hauptstraße von der Mischgebietsfläche ca. 10 m und der Abstand der Wohnbaufläche ca. 40 m im nordwestlichen und ca. 50 m im südöstlichen Abschnitt. Aus Vorsorgegründen sollen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden. Die Maßnahmen werden aus anderen Bauleitplanungen entlang der Hauptstraße abgeleitet. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- An der der L 824 straßenzugewandten sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). 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.
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zum Schutz der Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.
- 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.

### 3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

#### ➤ **Halfsteder Bäke - Gewässerunterhaltung**

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an das Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08). Die Halfsteder Bäke ist Hauptvorflutgewässer für den Ortsbereich Wiefelstede. Im Einzugsgebiet des Gewässers befinden sich wesentliche bebaute Bereiche der Ortschaft Wiefelstede. Zahlreiche Einleitungen aus der Oberflächenentwässerung münden in die Halfsteder Bäke. Die Halfsteder Bäke hat daher für den Hochwasserschutz der Ortschaft Wiefelstede eine besondere Bedeutung.

Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses und eines ausreichenden Hochwasserschutzes hat die Unterhaltung der Halfsteder Bäke im Ortsbereich einen hohen Stellenwert. Entlang der Halfsteder Bäke ist daher zwingend ein mindestens 10 m breiter Gewässerrand von Hochbauten freizuhalten, beginnend an der oberen Böschungskante des Gewässers. Davon ist mind. ein 5,0 m breiter Fahr- und Unterhaltungstreifen ab der oberen Böschungskante mit entsprechenden Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen auszuweisen.

In dem 5,0 m breiten Geh-/Fahr- und Unterhaltungstreifen sind jegliche Nebenanlagen, Anpflanzungen, Maßnahmen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig. Außerhalb des v.g. Fahrstreifens ist die Nutzung des Gewässerrandstreifens auf die Belange und Erfordernisse der Gewässerunterhaltung abzustimmen. Da im Gewässerrandstreifen hier zahlreiche Gehölzbestände vorhanden sind, bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Am 22.08.2016 hat ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde Wiefelstede, der Ammerländer Wasseracht, des Landkreises Ammerland, der Investorengruppe und des Planungsbüros stattgefunden. Im Ergebnis ergeben sich für die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange zwei Varianten:

1. Die Sicherung eines Unterhaltungstreifens erfolgt im Plangebiet. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Größere Bäume können dort erhalten und festgesetzt werden, die restlichen Gehölzbestände sind bei Bedarf zu roden. Die Erhaltungsgebote im B-Plan sind anzupassen. Wenn dieser Streifen in privater Hand bleibt, sind ein Grundbucheintrag und eine jährliche Erschwerniszulage erforderlich. Die Ammerländer Wasseracht bevorzugt eine Übernahme des Streifens in öffentlicher Hand oder in ihr Eigentum.
2. Die Gewässerräumung erfolgt außerhalb des Plangebietes. Im Osten steht dafür wie bisher das Gelände des Möbelmarktes zur Verfügung. Im Norden ist Grunderwerb bzw. Grundstückstausch von den nördlichen Anliegern und die Aufgabe des Spielplatzes erforderlich.

Von den Investoren wird die Variante 1 bevorzugt. Mit der Ammerländer Wasseracht wird verhandelt, in welchem Umfang eine Übernahme des Unterhaltungstreifens möglich ist. Die obere Böschungskante ist bereits eingemessen und wird in den Planunterlagen deutlicher dargestellt. Die Baugrenze wird im nördlichen Bereich auf 10 m zurückgenommen. Es wird textlich festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke unzulässig ist. Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Der Räumstreifen wird in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Dieser Streifen ist von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten. Die flächenhaften Unterhaltungsgebote werden aus dem Räumstreifen herausgenommen. Markante Einzelbäume können nach Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht festgesetzt werden.

#### ➤ **Grundwasserschutz**

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht durch die im Bebauungsplan Nr. 144 vorgesehenen Bauvorhaben:

##### *a) Bauphase*

- *Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen*
- *Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb*

- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.)

#### b) Nutzung

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (Heizöllagerung, Hobbybastler und -gärtner, private Kfz-Wartung und -reparatur, Autowäsche) und bei gewerblichen Nutzungen
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen und in Gärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens)
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 -10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS)
- Anwendung der RiStWaG

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

#### ➤ Oberflächentwässerung

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein wasserrechtlicher Antrag vorgelegt.

### 3.2.5 Klimaschutz

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

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass im größeren Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Zudem wird entlang der Erschließungsstraße die Einfriedung mit Hecken vorgeschrieben.

### 3.2.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Wiefelstede östlich der Hauptstraße (L 824) und wird durch die Straße „An der Bäke“ in zwei Teilbereiche getrennt. Das Plangebiet ist derzeit mit zwei Wohnhäusern in umgebenden, gehölzreichen Gärten bebaut. Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet im nördlichen Teilbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 (einschließlich 2. Änderung) und im Süden den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25. In beiden Plänen sind für das Plangebiet neben der Ausweisung von Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

#### ➤ **Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte**

Gesetzliche Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsobjekte sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht ausgeprägt. Im nördlichen Bereich ist parallel der Straße „An der Bäke“ eine Wallhecke ausgeprägt, ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil.

#### ➤ **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße im Westen begrenzt, von der auch die Zufahrt in das Gebiet und der nördlichen Wohnbebauung erfolgt. Im unmittelbaren Plangebiet sind nördlich und südlich der Straße „An der Bäke“ je eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden ausgeprägt. Zur Hauptstraße sind die Grundstücke jeweils durch ein Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten (mit überwiegendem Anteil an Eichen, Ahorn, Buchen, einzelnen Kastanien und Birken) mit begleitendem Anteil an Rhododendren, einzelnen Stechpalmen, Eiben und Efeu.

In den großzügigen Gärten, wobei die Nutzung auf der südlichen Teilfläche aufgegeben wurde, überwiegen Rasenflächen z.T. mit Einzelgehölzen bzw. Obstbäumen und gestaltete Gartenflächen (Nutz- und Ziergarten). Auch die rückwärtigen Gartenbereiche werden von Gehölzen geprägt, wobei neben zunehmendem Anteil an Nadelgehölzen auch jüngere Bestände aufkommen. An dem Weg „An der Bäke“ ist im nordöstlichen Bereich eine Wallhecke mit Buchen und einzelnen Eichen ausgeprägt, Eichen prägen auch den Randbereich parallel der Halfsteder Bäke im Norden (außerhalb des Plangebietes).

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich in erster Linie aus dem umfangreichen Gehölzbestand. **Darauf hinzuweisen ist auf den besonderen Charakter der Halfsteder Bäke im Streckenabschnitt von der Bachstraße bis zur Hauptstraße im Ortskern Wiefelstedes und die besondere Bedeutung des Uferrandes mit dem dazugehörigen Gehölzbestand aus Eiche, Buche, Hainbuche in diesem Abschnitt als Lebensraum für wildlebende Tierarten und für die Biotopvernetzung im Ort Wiefelstede. Darüber hat der Verlauf der Halfsteder Bäke in diesem Abschnitt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.**

Zum anderen handelt es sich um eine innerörtliche Lage, so dass störungsempfindliche Arten bzw. Arten des Offenlandes hier nicht zu erwarten sind. Vielmehr ist eine artenreiche, ubiquitäre und an die Anwesenheit des Menschen und der menschlichen Aktivitäten angepasste Brutvogelfauna zu erwarten, potentiell können in den Großgehölzen mit Höhlen und Spalten auch Höhlenbrüter und Fledermäuse vorkommen. Auch gebäudebewohnende Fledermausarten wie Breitflügel- und Zwergfledermäuse können im Plangebiet oder angrenzender Bereiche vorkommen.

Im Landschaftsrahmenplan (LK Ammerland 1995) wird das Gebiet aufgrund der Siedlungslage nicht hervorgehoben.

An Böden sind im Plangebiet im südlichen Bereich Gley-Podsole ausgeprägt, nach Norden schließen sich Plaggeneschböden an, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung im Suchraum für schutzwürdige Bereiche liegen.<sup>1</sup>

Die Grundwassersituation ist mit der Neubildungsrate von 150 bis 200 mm im mittleren Bereich, der Grundwasserhochstand wird gemäß Bodenkarte mit 5 dm, der –tiefstand mit 16 dm zur Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten liegt im mittleren Bereich (Angaben des LBEG).

Großklimatisch unterliegt das Gebiet dem ausgleichenden Einfluss des Meeres mit geringen Tages- und Jahrestemperaturschwankungen. Regionalklimatisch wird der Bereich dem Stadtklima zugeordnet.<sup>2</sup>

Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die Siedlungslage mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen einerseits und den Wohnnutzung mit individueller Gartengestaltung andererseits. Das unmittelbare Plangebiet wird durch den zur Straße ausgeprägten, markanten Gehölzbestand bestimmt, der mit dem innergebietlichen Straßenbegleitenden Gehölzstreifen auch im Weiteren das Gebiet als verbindendes und gliederndes Element bestimmt.

### ➤ Eingriffsbeurteilung

Für das Plangebiet liegen zwei Bebauungspläne vor, wobei der nördliche Teil durch den Bebauungsplan Nr. 2, einschließlich 2. Änderung, von 1964 bzw. 1995, und der südliche Teil durch den Bebauungsplan Nr. 25 von 1975 abgedeckt wird. In beiden Plänen werden flächenbezogen Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Anpassung der Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes an aktuelle Flächenbezüge und entsprechend der innerörtlichen Lage mit Erhöhung der GRZ auf 0,4 und der Ausweitung von Bauflächen, so dass zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Versiegelung von 60% zulässig ist.
- Ausweisung eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 (zzgl. Überschreitung 80% Versiegelung möglich) parallel der Hauptstraße im Übergang von dem Gewerbegebiet im Süden und der Wohnbebauung im Norden.
- Übernahme der Straße „An der Bäke“ als öffentliche Verkehrsfläche, keine Änderung gegenüber der Ursprungsfestsetzung (B-Plan Nr. 25), jedoch Erweiterung um eine Wendeanlage. Die im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehene Verkehrsfläche der nördlichen Teilfläche entfällt zugunsten einer schmaleren Rad- und Fußwegverbindung zur Blumenstraße, die aber nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird.
- Entgegen den Ursrungsplänen wird der Besonderheit des Plangebiets dadurch Rechnung getragen, dass sowohl Einzelbäume als auch prägende Gehölzensemble als zu erhalten festgesetzt werden. Diese umfassen neben Einzelbäumen entlang der Hauptstraße (überwiegend Buchen) auch die Eichen- und Buchenbestände beiderseits der Straße „An der Bäke“, die Wallhecke mit Gehölzbestand im Norden und einen Laubgehölzbestand im Osten.

---

<sup>1</sup> Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG

<sup>2</sup> Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan 1995

- Die markanten Bäume im Uferbereich der Halfsteder Bäke werden – soweit im Plangebiet - zur Erhaltung festgesetzt. Bei Übernahme des gesamten Unterhaltungstreifens in das Eigentum der Ammerländer Wasseracht – ein Teilbereich gehört bereits der Gemeinde – besteht die Möglichkeit einer öffentlichen Wegeführung entlang der Bäke. Die Herausnahme des 5 m breiten Räumstreifens aus dem privaten Bereich und die Vergrößerung des überbaubaren Bereichs im Norden auf 10 m von der Böschungskante führt zu einem höheren Schutz der Halfsteder Bäke.
- Zudem sind zur Gliederung des Gebietes sowohl in dem Mischgebiet als auch in den Wohngebieten zusätzliche Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Um nun ermitteln zu können, inwiefern und in welchem Umfang mit den Neuausweisungen zusätzliche Flächeninanspruchnahmen verbunden sind, wird das Baurecht anhand der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne denen der Neuausweisung gegenübergestellt:

- In den Ursprungsplänen sind auf einer Fläche von rd. 1,2 ha Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 bis 0,3 festgesetzt, so dass überschlägig zuzüglich der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung eine Versiegelung von rd. 0,48 ha möglich wäre.  
Mit der Ausweisung von Mischgebieten und Erhöhung der Ausnutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf eine GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von etwa 0,74 ha möglich, so dass insgesamt eine Erhöhung an versiegelten Flächen um etwa 0,26 ha gegeben ist.
- Die Verkehrsfläche aus dem Ursprungsplan Nr. 25 wird im Wesentlichen übernommen und um eine Wendeanlage ergänzt. Demgegenüber wird die Verkehrsflächen der nördlichen Teilfläche (B-Plan Nr. 2) auf einen schmalen Rad- und Fußweg reduziert, so dass insgesamt der Umfang an Verkehrsflächen mit rd. 0,1 ha ungefähr gleichbleibt.

Mit der Planung verbleiben somit versiegelungsbedingte Neuinanspruchnahmen von Grundflächen (vor allem Gartenflächen mit teilweise umfangreichen Gehölzbeständen) von etwa 0,28 ha, die sich trotz zusätzlicher Erhaltungsfestsetzungen von markanten Gehölzen auf rd. 0,08 ha ergeben.

Die Ausweitung der Bauflächen und versiegelungsbedingte Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten führt zu Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes mit Auswirkungen auf Bodenfunktionen (Verlust belebten Oberbodens) sowie Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate. Auswirkungen sind auch durch den Verlust der Lebensraumstrukturen von Garten- und Gehölzbiotopen zu erwarten.

Zur internen Gestaltung der Gartengrundstücke und zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden sowohl einzelne Laubbäume und auch flächige Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt.

Zudem sind zur Aufrechterhaltung der inneren Durchgrünung des Plangebiets pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken 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. Des Weiteren ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

Zur Begrünung möglicher Einstellplätze ist im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbete 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.

<b>Pflanzliste : Laubbäume</b>			
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

Die dennoch verbleibenden versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf rd. 0,28 ha durch die Inanspruchnahme von innerörtlichen Gartenflächen und Gehölzen 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).<sup>3</sup>

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 im unmittelbaren Siedlungsraum sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen und Gärten zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Wohnnutzungen und Straßen auszuschließen sind. Ggf. kommen in den Großgehölzen mit Höhlen und Spalten auch Höhlenbrüter vor. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet mit den Gehölzen und den Gebäuden Lebensraum- und Teillebensraumpotentiale für Fledermäuse, die sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch Jagdfunktionen aufweisen können.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen. Außerdem sind die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

<sup>3</sup> 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.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 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 Umsetzung der Planung Gehölzstrukturen verloren gehen und Gebäude abgerissen werden, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen zu vermeiden, in dem notwendige Gehölzfällungen und der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Februar) erfolgt, bzw. eine vorherige Kontrolle durchgeführt wird, um ein Vorkommen z.B. von Fledermäusen und Gehölz- oder höhlenbrütender Brutvögel ausschließen zu können.

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 unmittelbar im Siedlungsraum liegt und von Straßen und Bebauung begrenzt wird, so dass eine Gewöhnung der Tiere an die Anwesenheit von Menschen bereits vorliegt und sich somit die Situation nicht signifikant verändern wird.

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 von Garten- und Gehölzbiotopen verbunden. Um die Besonderheit und den Wert des Gebietes zumindest im Grundsatz zu sichern, werden zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt und durch Neupflanzungen ergänzt. In einer großräumigen Betrachtung mit den weiterführenden Gehölzbeständen und den umgebenden und neu zu entwickelnden Gartenflächen kann mit Erhalt der Altbaumbestände davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Mit Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion liegt kein Verbotstatbestand vor.

**Fazit:** Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes können im Plangebiet vermieden werden, wenn auf der Ausführungsebene bestimmte, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der festgesetzten Gehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten, Quartierskontrolle bei Gebäudeabriss) und Baumpflanzungen umgesetzt werden.

**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.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im südwestlichen Bereich Plangebiet entlang der Hauptstraße (L824) werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Um die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern zu fördern und ortsbildunverträgliche Nutzungen auszuschließen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Die Flächen im nordöstlichen Bereich Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da in diesem Bereich vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 2 und Nr. 25 gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren werden eine offene Bauweise und eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Die höhere Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße kann als Puffer zum Verkehrslärm für die rückwärtige Wohnbebauung dienen und entspricht der Höhenentwicklung von den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Hauptstraße.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Um eine gegenüber der vorhandenen Bebauung verträgliche Höhenentwicklung zu sichern, werden eine maximale Firsthöhe von 9,0 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Um im Übergang zu den Wohn- und Geschäftshäusern eine höhere Verdichtung zu ermöglichen, werden hier zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6,0 m zugelassen.

Zudem darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet 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.

Durch die o.g. Festsetzungen werden sowohl Hausgruppen als auch Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht. Zudem wird eine nachbarschaftsverträgliche, abgestufte Höhenentwicklung gesichert.

### **4.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert, um die gewollte Nachverdichtung zu ermöglichen. Zu den Verkehrsflächen und Grünflächen werden Abstände eingehalten.

Um freie Straßenrandbereiche zu sichern, 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.

Zum Schutz des Gewässers sind in 5 m Abstand zur „Halfsteder Bäke“ bauliche Anlagen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die auszubauende Straße „An der Bäke“ erschlossen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 4.5 Gewässerunterhaltung

Entlang der Halfsteder Bäke wird die Gewässerunterhaltung durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht und folgende textliche Festsetzung gesichert:

- Die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke unzulässig
- Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
- Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten.

#### 4.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- Zur Sicherung ortsbildprägender Baumbestände werden Einzelbäume und Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- Um die innere Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, sind pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zudem ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist zur Begrünung möglicher Stellplätze im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann dabei angerechnet werden.

Bei Abgang der o.g. Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

#### 4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 824) getroffen:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109, an den straßenabgewandten Seiten Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe,

- Schutz der Schlafräume durch schallgedämmte Lüftungssysteme in den Lärmpegelbereichen III und IV ,
- Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen im Lärmpegelbereich IV, im Lärmpegelbereich III Zulässigkeit unter der Bedingung von schallabschirmende Maßnahmen.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet ist bisher durch eine starke innere Durchgrünung geprägt. Um neben der Sicherung von ortsbildprägenden Baumbeständen und Grünzügen auch eine ortsbildgerechte Einfriedung zu sichern, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden:

- 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>

## 6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Geltungsbereich	13.000 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	7.412 m <sup>2</sup>
davon:	
WA 1	5.874 m <sup>2</sup>
WA 2	1.538 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI	3.672 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.002 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Erhaltungsgebot)	768 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	m <sup>2</sup>

## 7. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den OOWV. In Randlage zur Hauptstraße befindet sich eine Versorgungsleitung. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Aktiengesellschaft.

Die **Abwasser- und Regenwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede.

Aus abwassertechnischer gibt es seitens der EWE Wasser GmbH keine Bedenken. Das vorhandene Kleinpumpwerk zur Entwässerung des Gebietes ist nach der Erschließung des Baugebietes aber nicht mehr ausreichend. Die Entwässerung durch einen Freigefällekanal wäre sinnvoll, ein möglicher Anschlusspunkt ist der Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße.

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

## 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 144

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 144 als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister