

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 26.09.2016,
17:00 Uhr, Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Heinz-Gerd Claußen CDU als Vertreter für Bärbel Osterloh

Johann Klarmann SPD

Enno Kruse UWG

Jann Lübben CDU

Tim Oltmanns B 90/Grüne

Hans-Dieter Schneider SPD

Helmut Stalling CDU

Günter Teusner B 90/Grüne

Jörg Weden SPD

Karl-Heinz Würdemann FDP als Vertreter für Hartmut Bruns

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter

Hergen Buschmann Fachdienstleiter Gebäudemanagement, zu
TOP 8

Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Proto-
kollführer

Gäste

Frank Schnitker Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu
TOP 9 u. TOP 10

Dr. Marc Reichenbach NWP Planungsgesellschaft mbH (ARSU), zu
TOP 11

Bernhard Rothlübbers-Tholen Niedersächsisches Landesamt für Denkmal-
pflege, zu TOP11

Rainer Gloy Projektentwicklung Rainer Gloy e.K., zu TOP
11

Gerd Schmidt Athing & Eilers Immobilien, zu TOP 15

Sebastian Friedhoff Nordwestzeitung

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

zeitweise bis zu 20 Zuhörer/-innen, darunter die Ratsmitglieder Jens-Gert Müller-Saathoff
und Lutz Helm

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 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

Es werden keine Anfragen und Hinweise vorgetragen.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 30.05.2016

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 30.05.2016 wird bei zwei Enthaltungen einstimmig genehmigt.

8. Mittelanmeldungen für den Ergebnis- und Finanzhaushalt des Fachdienstes Gebäudemanagement für das Haushaltsjahr 2017 sowie für die Folgejahre 2018 bis 2020
Vorlage: B/0653/2016

Ausschussvorsitzender Nacke bittet die Verwaltung, zukünftig bei den Mittelanmeldungen auch die Ansätze des Vorjahres anzugeben.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann erklärt BM Pieper, dass an der Südseite des Rathauses I bisher keine Außenjalousien vorhanden seien und es in den dortigen Büros im Sommer sehr warm werde. Er fügt hinzu, dass man aufgrund der aktuellen Haushaltslage die einzelnen Ansätze noch genauer betrachten werde und eventuell noch verschieben oder strecken könne.

Ausschussmitglied Teusner schlägt vor, angesichts des aktuellen Defizits in Höhe von 1,5 Mio. Euro die eingeplante Sanierung des Bürgermeisterzimmers zurückzustellen.

Ausschussmitglied Schneider schlägt vor, in der heutigen Sitzung nicht jede einzelne Position zu beraten, sondern die Mittelanmeldung insgesamt lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Von der Verwaltung erwarte er entsprechende Einsparungsvorschläge zur Reduzierung des Defizits.

Ausschussvorsitzender Nacke entgegnet, dass er zu einzelnen Positionen Fragen habe. Die Mittelanmeldungen sollten daher auch Objekt für Objekt einzeln durchgearbeitet werden.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke erklärt FDL Buschmann, dass es sich bei dem Ansatz zur Verbesserung der Akustik in verschiedenen Klassenräumen in der Oberschule (OBS) um einen Pauschalbetrag für insgesamt 3 Klassenräume handle, der auf Erfahrungswerten beruhe. Beim Umbau der WC-Anlagen in den Obergeschossen handle es sich nicht um einen Neubau. Die Anzahl der Toiletten insgesamt sei überdimensioniert, weshalb eine ehemalige WC-Anlage zu einem Besprechungsraum umgebaut werden könne.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann erläutert FDL Buschmann, dass an der Grundschule Metjendorf nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls zwei Containerklassen wie in Wiefelstede errichtet werden sollten.

BM Pieper fügt hinzu, dass hierzu noch eine Beratung im Schulausschuss erfolge.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann erklärt FDL Buschmann, dass im Mehrzweckgebäude Metjendorf derzeit keine Lüftungsanlage in den Dusch- und Umkleideräumen vorhanden sei. Der Einbau sei jedoch wegen der Kondenswasserbildung notwendig.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse berichtet FDL Buschmann, dass die Malerarbeiten zur Schimmelbekämpfung im Mehrzweckgebäude Bokel bereits ausgeschrieben worden seien und noch in diesem Jahr durchgeführt werden würden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellungen für das Haushaltsjahr 2017 sowie für die Folgejahre 2018 bis 2020 zur Kenntnis und beschließt, die jeweiligen Maßnahmen in den Jahren 2017 bis 2020 unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit durchzuführen.

- 9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0657/2016

Herr Schnitker, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schneider erklärt Herr Schnitker, dass die Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit keinerlei Beeinträchtigungen für die Christoffers Kulturbau GmbH verbunden sei. Ziel sei eine gewerbe- und industriefreundliche Planung unter anderem auch für die Umsiedlung der Stock Metallverwertung GmbH aus Spohle.

BM Pieper fügt ergänzend hinzu, dass man im Vorfeld mit der Christoffers Kulturbau GmbH gesprochen habe. Das Unternehmen akzeptiere auch die einzige Einschränkung durch das jetzige Bauleitplanverfahren. Die Möglichkeit der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung sei zukünftig nicht mehr gegeben.

Ausschussmitglied Schneider erinnert daran, dass man schon seit geraumer Zeit nach gut ausnutzbaren Gewerbeflächen suche. Aufgrund der geringen Wohnbebauung im Umfeld könne man hier quasi „auf der grünen Wiese“ planen.

Herr Schnitker bestätigt noch einmal, dass hier eine bestmögliche gewerbliche Ausnutzbarkeit erreicht werden soll.

Ausschussmitglied Teusner spricht sich ebenfalls für die Planung aus, obwohl man seinerzeit gegen die Planung auf der grünen Wiese war, da hierdurch die Umsiedlung der Stock Metallverwertung GmbH ermöglicht werde. Er hofft auf eine verträgliche Nachnutzung für den jetzigen Standort.

FBL Siemen weist darauf hin, dass aufgrund der enormen Höhenunterschiede im Gelände ein offenes Grabensystem zur Oberflächenentwässerung geplant sei.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen".**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 10. 115. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145);**
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0658/2016

Aufgrund der bereits zu TOP 9 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“) 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 115. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18).**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 11. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0647/2016

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Hauptstreitpunkte waren der Denkmal- und der Naturschutz. Der Vorhabenträger verfüge über Flächen auf denen die externe Kompensation durchgeführt werden soll. Die Kompensation werde noch mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt. Der ehemalige Kröger-Hof soll nunmehr als Denkmal erhalten bleiben. Um den Baumbestand an der Metjendorfer Landstraße erhalten zu können, bleibe die Zufahrt an ihrem jetzigen Standort bestehen. Das Bauvolumen wurde insgesamt reduziert und die Bebauung kleinteiliger.

Herr Gloy, Projektentwicklung Rainer Gloy, berichtet, dass man zunächst überrascht vom Denkmalschutz gewesen sei, dann aber die Planung entsprechend angepasst habe.

Herr Rothlübbers-Tholen, Nds. Landesamt für Denkmalpflege, erläutert, wie bei der Überprüfung des Denkmalschutzes vorgegangen wurde. Die Ergebnisse seien teilweise außergewöhnlich. Es handele sich eindeutig um ein Baudenkmal. Mit dem Vorhabenträger habe man anschließend nach einer für beide Seiten verträglichen Lösung gesucht und ein bis jetzt zufriedenstellendes Ergebnis erzielt. Die restlichen Dinge seien im Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass „Betreutes Wohnen“ kein geschützter Begriff sei und fragt den Vorhabenträger nach seinem Konzept.

Herr Gloy erklärt, dass neben der Tagespflege barrierefreie Wohnungen für Senioren errichtet werden sollen. Niemand werde zur Inanspruchnahme der Tagespflegereinrichtung verpflichtet. Es bestehe jedoch die Möglichkeit, bei Bedarf einzelne Bausteine der Pflege in Anspruch zu nehmen. Dass auch jüngere Personen eine der Wohnungen beziehen, könne man rein rechtlich nicht verbieten. Die Wohnungen seien aufgrund ihrer Größe für junge Familien jedoch ungeeignet.

Ausschussmitglied Lübben erklärt, dass man jetzt zum Glück wisse, dass es sich bei dem ehemaligen Kröger-Hof um ein Baudenkmal handele. Er möchte von Herrn Rothlübbers-Tholen wissen, was ansonsten mit dem Gebäude hätte geschehen können.

Herr Rothlübbers-Tholen erklärt, dass ein Denkmal nicht zwingend in der Denkmalschutzliste eingetragen sein müsse. Für den Eigentümer bestehe jetzt eine Unterhaltungspflicht, wenn dies wirtschaftlich zumutbar ist. Er sei froh über die gefundene Lösung, auch wenn es sich hier um einen Kompromiss handele.

Ausschussmitglied Schneider freut sich ebenfalls über die Entwicklung und über die Bereitschaft des Investors, das Baudenkmal zu erhalten.

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

Eine ZuhörerIn freut sich ebenfalls über den Erhalt des Baudenkmals und fragt, ob der Abstand zur Feuerwehrezufahrt aus Sicht des Denkmalschutzes ausreichend sei. Sie befürchtet, dass die Zufahrt auch von den Mietern und von Lieferanten genutzt werde.

Herr Herr Rothlübbers-Tholen erklärt, dass der Umgebungsschutz immer auch ein Abwägungsprozess sei. Positiv zu bewerten sei die Beibehaltung der Sichtachse.

Herr Gloy erklärt, dass das Konzept ein Wohnen mit wenig Verkehr vorsehe, weshalb die Parkplätze auch im vorderen Bereich angeordnet wurden. Dienstleister und Lieferanten würden dort parken. Es sei allerdings auch nicht auszuschließen, dass die Bewohner direkt zu ihren Wohnungen fahren, beispielsweise um dort ihre Einkäufe abzuliefern.

Frau Abel geht davon aus, dass die Hauptverkehre im vorderen Bereich abgefangen werden.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Herr Dr. Reichenbach, NWP (ARSU), berichtet, dass man nach den, mit sehr hohem Aufwand betriebenen faunistischen Untersuchungen feststellen kann, dass keine artenschutzrechtlichen Aspekte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland sprechen. Die Obstbaumwiese und die vorhandenen Baumbestände hätten keine naturschutzfachlichen Qualitäten, die dem Vorhaben entgegenstehen würden.

Ausschussmitglied Teusner kritisiert, dass sich die Abwägungsvorschläge häufig für eine Siedlungspolitik aber nie für den Erhalt der Natur aussprechen würden. Man sei für den Erhalt der Obstbaumwiese und trage die Planung daher nicht mit. Er erinnert an die Versprechen, die man den Anwohnern zum Bestand der Obstbaumwiese gegeben habe, und fordert, dass der erforderliche Ausgleich in Metjendorf zu erfolgen habe. Er beantragt eine Vertagung der Beratung und den Tausch der für die Kindertagesstätte an der Ofenerfelder Straße vorgesehenen Fläche mit der Fläche für die Seniorenwohnanlage, um dort den Kindergarten zu errichten. Die Verwaltung soll hierzu die Bedingungen und Kosten ermitteln. Dem Beschlussvorschlag werde man ansonsten nicht zustimmen.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt über den Antrag von Ausschussmitglied Teusner abstimmen.

Der Antrag von Ausschussmitglied Teusner wird bei zwei Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend ergeht bei zwei Nein-Stimmen und 9 Ja-Stimmen 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**12. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf
Vorlage: B/0650/2016**

Frau Abel, NWP, erläutert die geänderte Planung anhand der beigefügten Präsentation.

BM Pieper weist darauf hin, dass für den Bereich Metjendorf über 90 Bewerbungen der Kategorien 1 und 2 der Vergaberichtlinien vorliegen würden.

Ausschussmitglied Weden begrüßt die Planung auch wegen des vorgesehenen Mietwohnungsbaus. Ein Verkauf der nicht bebaubaren Flächen in der Wasserschutzgebietszone II (Kompensationsfläche) an die Anlieger sei monetär zwar sinnvoll, andererseits könne die Fläche aber auch im Gemeindeeigentum verbleiben und für Freizeitnutzungen vorgesehen werden, beispielsweise als Bolzplatz.

Frau Abel gibt zu bedenken, dass dann die Lärmemissionen der Nutzung berücksichtigt werden müssten.

Ausschussmitglied Teusner begrüßt die geplante Rad- und Fußwegverbindung zur Straße „Am Ostkamp“. Das Regenrückhaltebecken sollte seiner Meinung nach nicht eingezäunt werden. Er schlägt vor, auf der Kompensationsfläche eine Obstbaumwiese anzulegen und in den Randbereichen Obstbäume anzupflanzen.

Frau Abel erklärt, dass zur Gestaltung der Kompensationsfläche noch Vorschläge möglich seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schneider erklärt FBL Siemen, dass die Straßenbreiten von 8 und 6 Metern gewählt wurden, da hier noch Einstellplätze und Beetanlagen geplant seien.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten geänderten Planentwurf zu.

**13. 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I);
hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf
Vorlage: B/0651/2016**

Aufgrund der bereits zu TOP 12 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten geänderten Planentwurf zu.

- 14. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";**
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0654/2016

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation den Planentwurf und das Gestaltungskonzept vor.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schneider erklärt Frau Abel, dass der Bauschutzbereich aus dem Flächennutzungsplan von 1989 nach der Schließung des Fliegerhorstes nicht mehr relevant sei.

Ausschussmitglied Oltmanns schlägt eine Rad- und Fußwegverbindung direkt zur Straße Am Sportplatz vor, um den dortigen Siedlungsbereich besser anzubinden.

FBL Siemen sagt eine Prüfung bis zur VA-Sitzung zu.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" 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.**

- 15. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Wiefelstede, An der Bäke";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0648/2016

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Wegen des von der Unteren Naturschutzbehörde gewünschten Erhalts der Gehölze im Randbereich der Halfsteder Bäke auf der einen Seite und dem von der Ammerländer Wasseracht geforderten Räumstreifen auf der anderen Seite habe ein Ortstermin stattgefunden. Die Wasseracht habe zugestimmt, dass nicht jeder Baum im Bereich des Räumstreifens beseitigt werden müsse. Die letzte Stellungnahme der Wasseracht sei jedoch noch nicht eingegangen. Dieser Punkt werde noch bis zur VA-Sitzung geklärt. Sie weist daraufhin, dass etliche erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen würden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann zur Befestigung der Straße und zur Straßenbeleuchtung erklärt Herr Schmidt, Athing & Eilers Immobilien, dass sich die Erschließung den örtlichen Gegebenheiten anpassen solle. Ohne Straßenbeleuchtung werde es insbesondere im hinteren Bereich wohl zu dunkel sein.

FBL Siemen fügt hinzu, dass diese Punkte im Erschließungsvertrag festgeschrieben werden würden. Es handele sich hier schließlich um eine Gemeindestraße. Eine ausreichende Straßenbeleuchtung sei Standard.

Ausschussmitglied Weden möchte wissen, ob als Anbindung zur Blumenstraße ein Rad- und Fußweg vorgesehen sei.

FBL Siemen erklärt, dass eine private Anbindung möglich sei. Fraglich sei jedoch, ob diese auch gewollt sei.

Ausschussmitglied Kruse schlägt vor, den schmalen Grundstücksstreifen der Gemeinde zwischen der Halfsteder Bäke und dem Grundstück Lübben an den Vorhabenträger zu verkaufen.

Ausschussmitglied Claußen spricht sich ebenfalls für eine Rad-/Fußweg-Verbindung zur Blumenstraße aus. Für die Anlieger würde sich hierdurch eine bessere Anbindung in Richtung Ärztehaus ergeben.

FBL Siemen weist darauf hin, dass in ca. 50 m Entfernung bereits eine entsprechende Verbindung vorhanden sei. Beim Verkauf des Grundstücksstreifens könne die Gemeinde den Erhalt der Bäume zivilrechtlich absichern.

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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Wiefelstede, An der Bäke" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**16. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";
hier: Zustimmung zum geänderten Planentwurf
Vorlage: B/0652/2016**

Frau Abel, NWP, erläutert die geänderte Planung anhand der beigefügten Präsentation.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erläutert FBL Siemen das Oberflächenentwässerungskonzept. Das benötigte Stauvolumen könne auf dem vorhandenen Spielplatz geschaffen werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt FBL Siemen, dass zum Worther Weg ein Rad- und Fußweg mit der Möglichkeit einer späteren Erweiterung geplant sei.

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten geänderten Planentwurf zu.

17. Anfragen und Anregungen

17.1. Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel

Ausschussmitglied Kruse fragt, warum die Außenbereichssatzung für Spohle nicht auf der heutigen Tagesordnung stehe.

BM Pieper erklärt, dass die Gespräche mit den betroffenen Landwirten noch nicht geführt worden seien. Aufgrund der Überschreitung der Geruchsimmissionsgrenzwerte sehe er die Möglichkeiten einer Bebauung ohnehin eher kritisch.

18. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen und Hinweise vorgetragen.

19. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 19.10 Uhr und bedankt sich bei allen Beteiligten für die gute, konstruktive Zusammenarbeit in den letzten 5 Jahren.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathammer
Protokollführung

GEMEINDE Wiefelstede

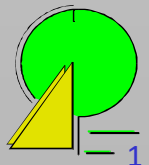


Bebauungsplan Nr. 145

„Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des FNP

Bau- und Umweltausschuss am 26.09.2016



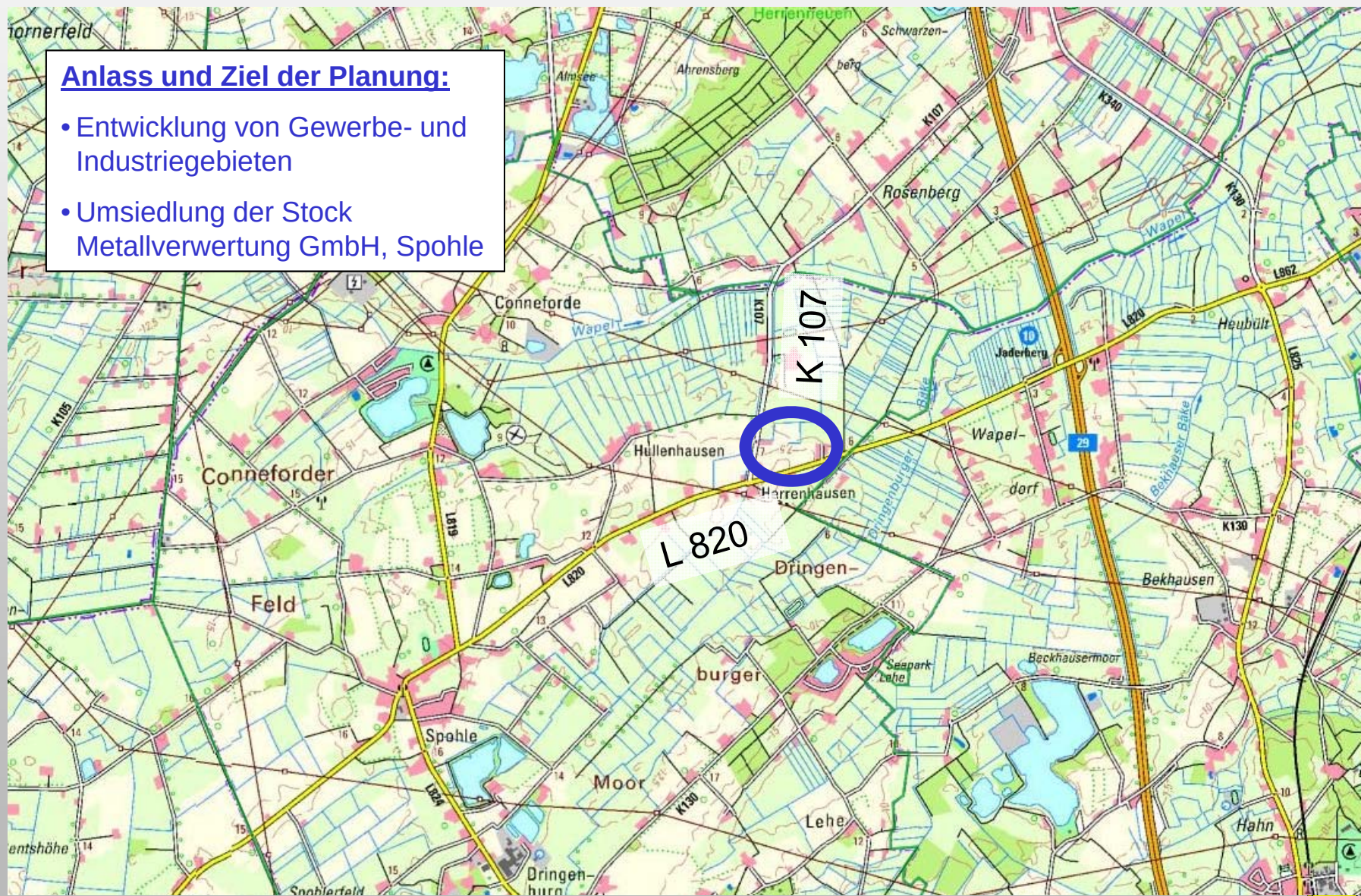
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Lage im Raum

Anlass und Ziel der Planung:

- Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten
- Umsiedlung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Geltungsbereich des BP Nr. 145, mit Überplanung des VBB Nr. 16

- Geltungsbereich BP 145 15,8 ha
- Änderungsbereich FNP 5,0 ha

Änderungsbereich des FNP

Rosenberger Straße (K 107)

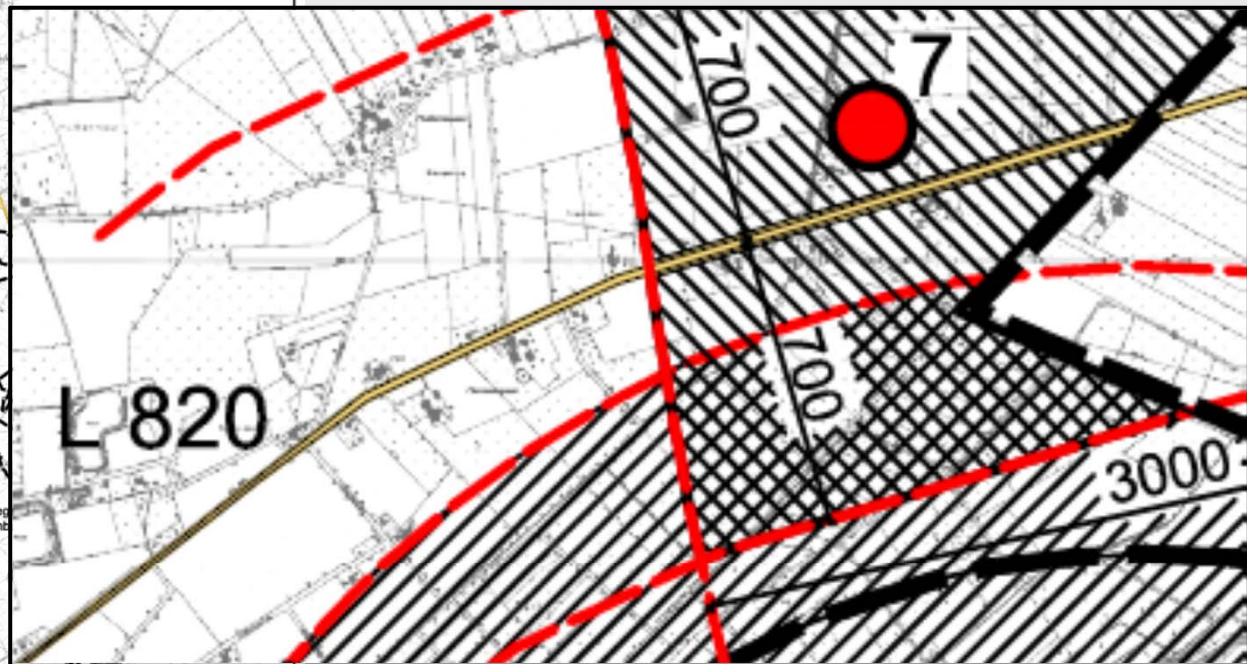
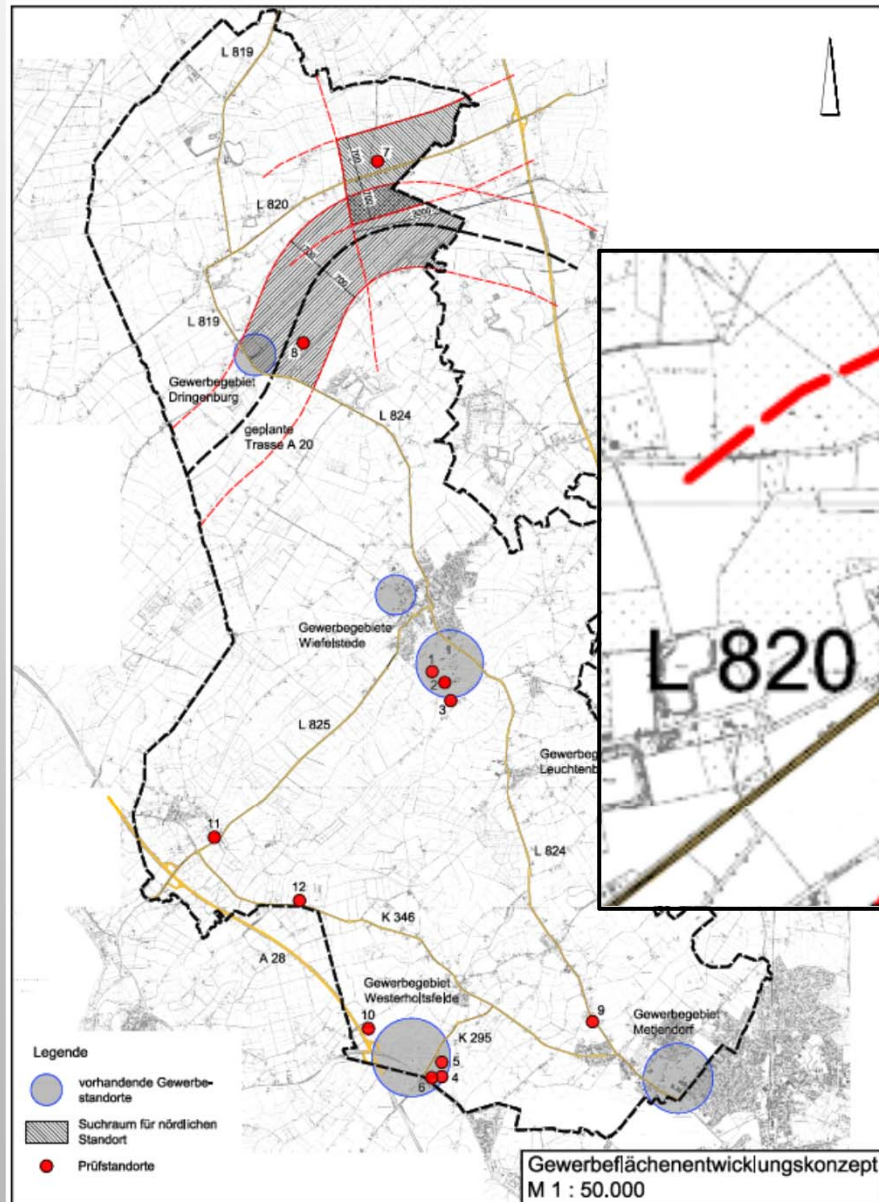
Wapeldorfer Straße (L 820)

Christoffers Kulturbau GmbH

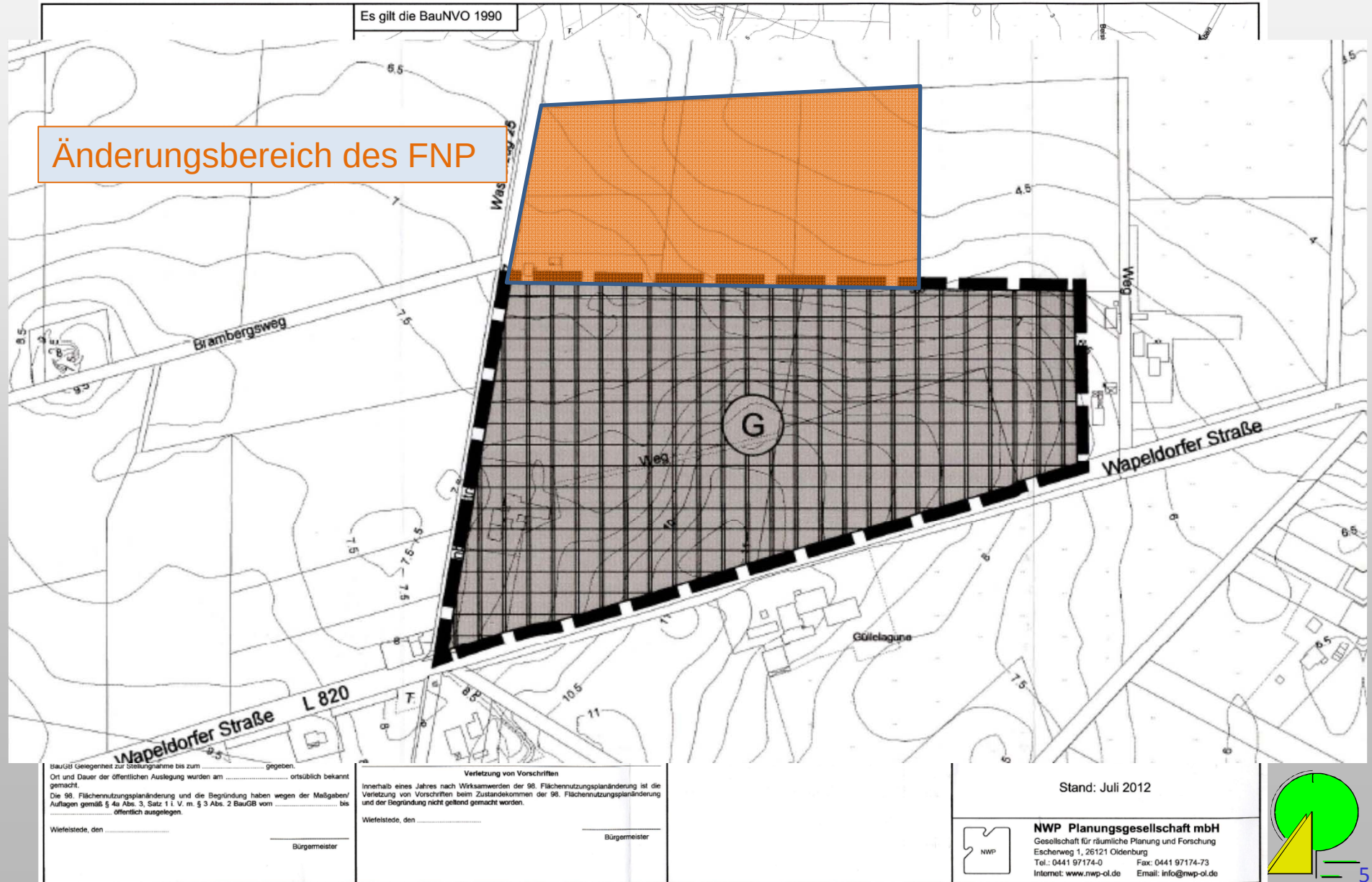
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2013



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Darstellung des wirksamen FNP (98. Änderung)



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Vorentwurf 115. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

115. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Gewerbegebiet Herrenhausen"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 : 5.000
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen.

Wiefelstede,
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede,
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede,
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede,
Bürgermeister

Genehmigung

Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede,
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



gewerbliche Baufläche

2. Sonstige Planzeichen



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

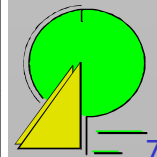
Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

115. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Gewerbegebiet Herrenhausen"

Vorentwurf

14.09.2016

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 20180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

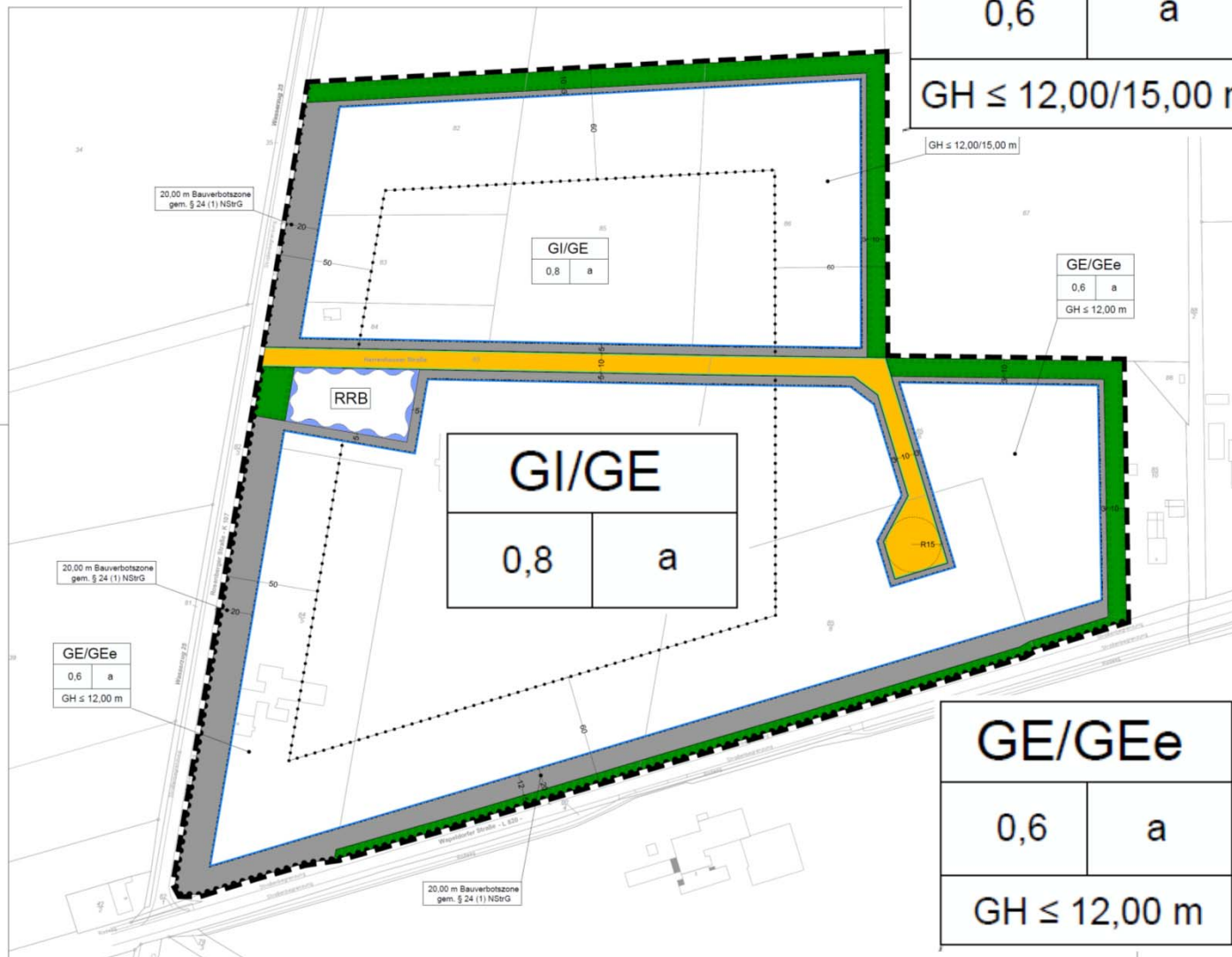


Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"



GI/GE

0,6

a

GH ≤ 12,00/15,00 m

GI/GE
0,8 a

GE/GEe
0,6 a
GH ≤ 12,00 m

GI/GE

0,8

a

GE/GEe

0,6

a

GH ≤ 12,00 m

LANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
- a überwindende Bauweise (a)
- ≤ 12,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. GH ≤ 12,00 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Städtebegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- RRB Ungrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, bei Regenschuttschutten

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145
"Gewerbegebiet Herrenhausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

14.09.2016

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 98 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



- Voruntersuchungen haben ergeben, dass Immissionsrichtwerte bzgl. Stock Metallverwertung GmbH eingehalten werden können.
- Lärmgutachten wurde beauftragt.
- Welche Art der baulichen Nutzung (GE oder GI) letztendlich festgesetzt wird, ist abhängig von der Belegung des Plangebiets mit Emissionskontingenten.

- **Oberflächenentwässerungskonzept wurde beauftragt.**

Gemeinde Wiefelstede

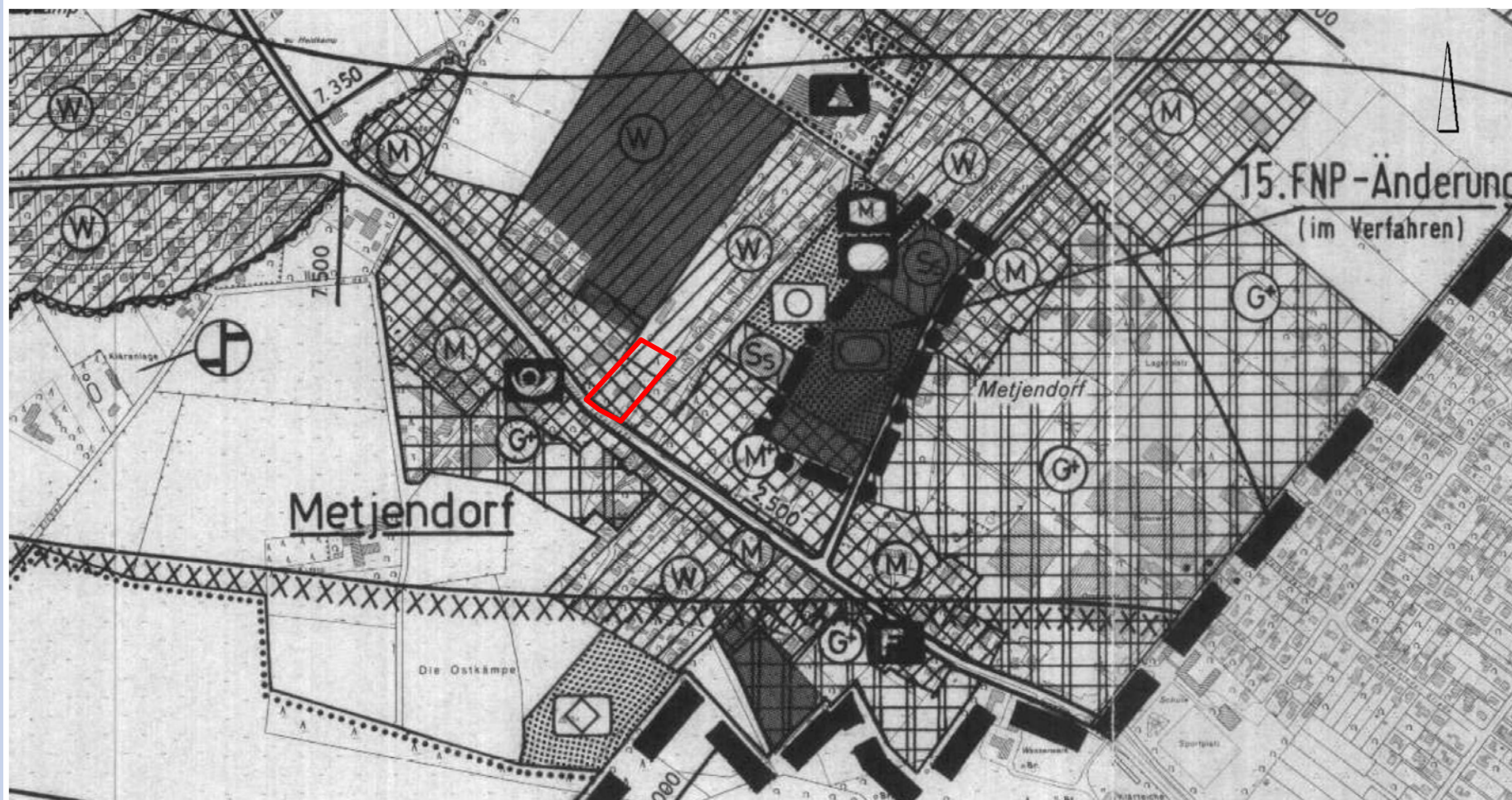
Bebauungsplan Nr. 78

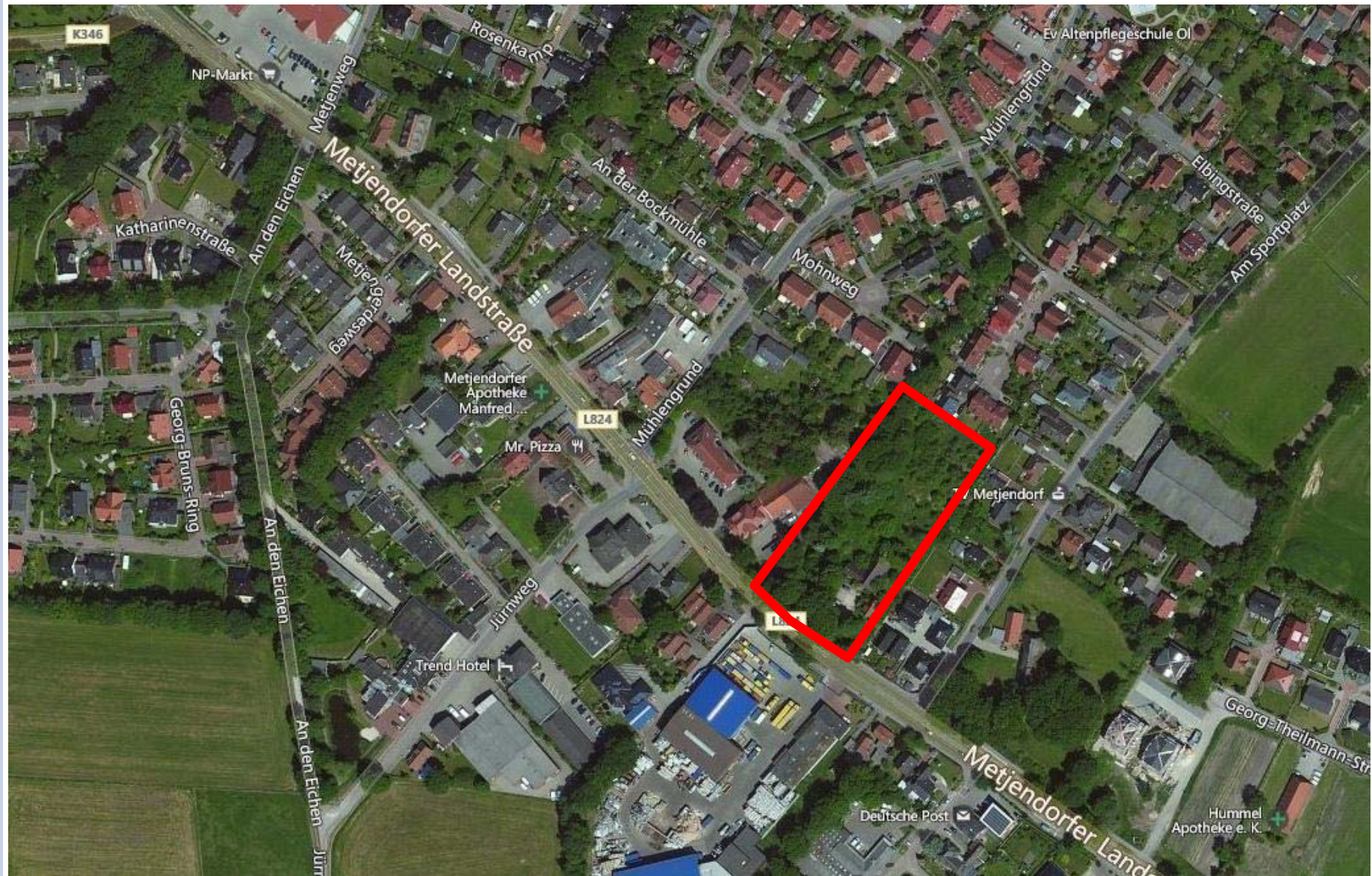
„Mühlengrund„

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

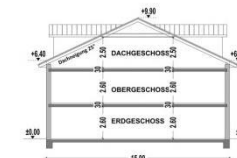
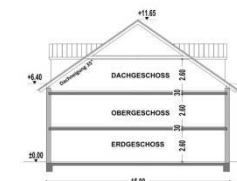
Satzungsbeschluss







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



NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDE

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede

PFLEGE- UND SENIORENWOHNANLAGE

LAGEPLAN

1:1000 - 25.01.2016

Projektentwicklung:

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

Architekt:

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

Lageplan

NWP Planungsgesellschaft mbH



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“

1. Mischgebiet

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

2. Allgemeines Wohngebiet

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

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

3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

5. Abweichende Bauweise

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

6. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Der Gehölzbestand im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke im Westen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.

- 6.2 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

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

Pflanzliste 2: Heckenpflanzung

Pflanzqualität: Heister, Heckenpflanzen (2xv.)

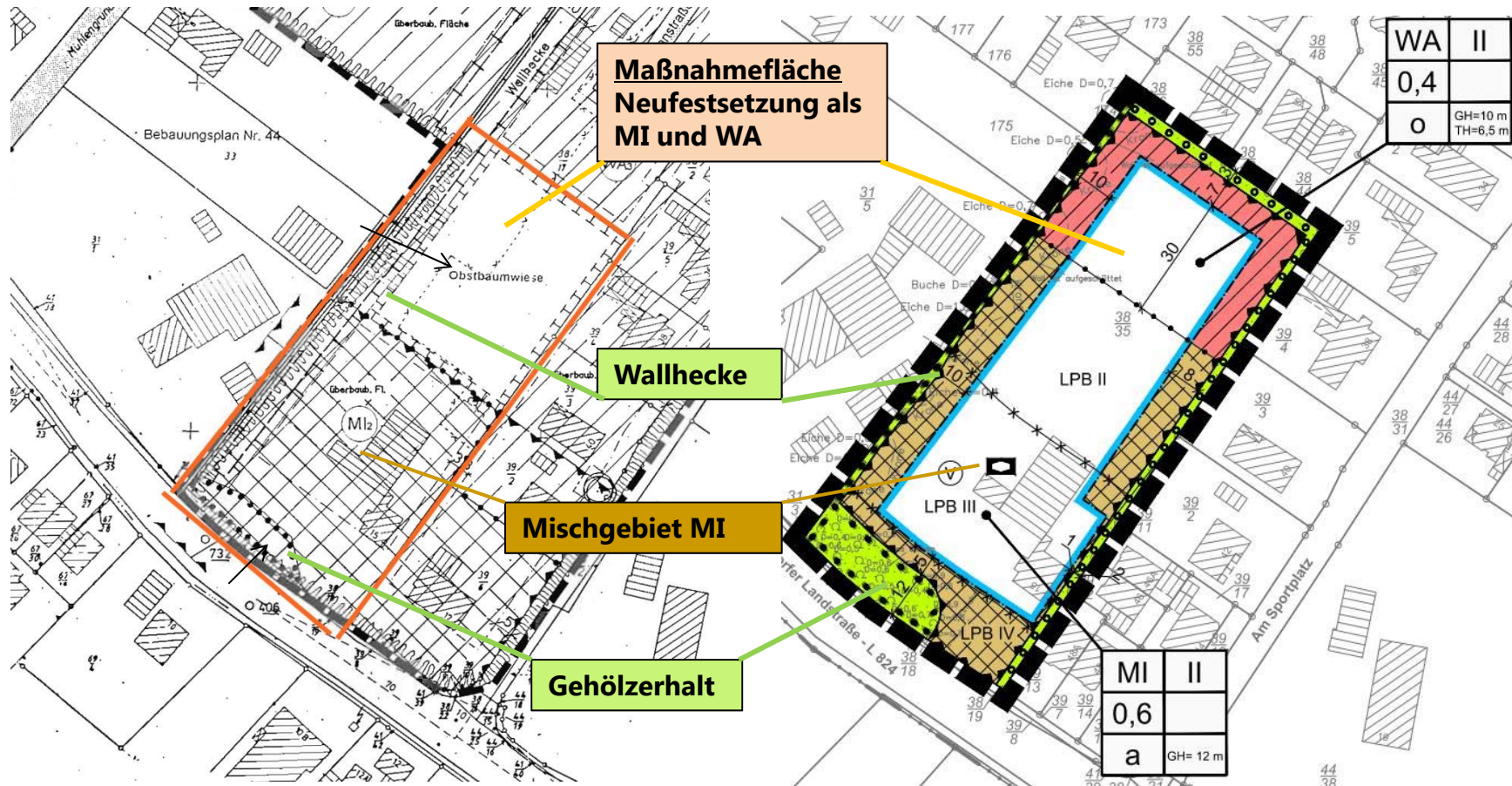
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus sinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- 7.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.



Bebauungsplan Nr. 78

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 78

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 78	4. Änderung B-Plan Nr. 78	Eingriffsbeurteilung
Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6	Mischgebiet (MI) GRZ von 0,6,	Übernahme der Festsetzung ⇒ kein Eingriff
Fläche zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Fläche zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Übernahme der Erhaltungsfestsetzung ⇒ kein Eingriff
Wallhecke	Wallhecke/ Bäume, jedoch Abwertung durch heranreichende Bebauung	Übernahme, Erhalt des Bestandes, Verlust des Schutzstatus Erforderliche Kompensation Wallheckenschutzprogramm des Landkreises auf 120 m Länge
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Obstbaumwiese	Neufestsetzung eines Mischgebietes und Allgemeines Wohngebiet Private Grünfläche zur randlichen Eingrünung Einzelbaumpflanzung zur Grundstücksgestaltung	Neuerschließung von Wohnbauflächen ⇒ Eingriff Interne Grünflächen ⇒ Teilausgleich möglich
		Externe Kompensation erforderlich Rd. 11.000 WE

Landkreis AmmerlandPrüfung des Denkmalvorbehalts – **Erhalt des Baudenkmals**

Oberflächenentwässerung

Artenschutz – **faunistisches Gutachten**Nds. Landesbesamt für DenkmalpflegeHinweise zum **Baudenkmal**

Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden

Nds. Landesbehörde Straßenbau/VerkehrZufahrt auf die L 824 – Nutzung der vorh. **Zufahrt**

Hinweis auf Vorbelastung

IHKHinweise zur Funktion des **zentraler Versorgungsbereichs**NABUUmwandlung Grünflächen / **Obstbaumwiese**Kulturhistorische Bedeutung **Hofensemble**

Bauvolumen

Artenschutz – **faunistisches Gutachten****Kompensation** - extern für Versiegelung+Wallhecke

zentraler Versorgungsbereich

VBN

Hinweise zur ÖPN Versorgung

OOWV

Hinweise zur Ver- und Entsorgung



Einrichtung für Senioren wird begrüßt

Umnutzung Grundstück gewünscht

Bezeichnung/ Erhalt des Baudenkmals

Ökologische Bedeutung Obstbaumwiese
Erholungswert Grünfläche
Wallhecke, Eichen

Bauvolumen/Verschattung
Beweissicherungsverfahren

Wertminderung

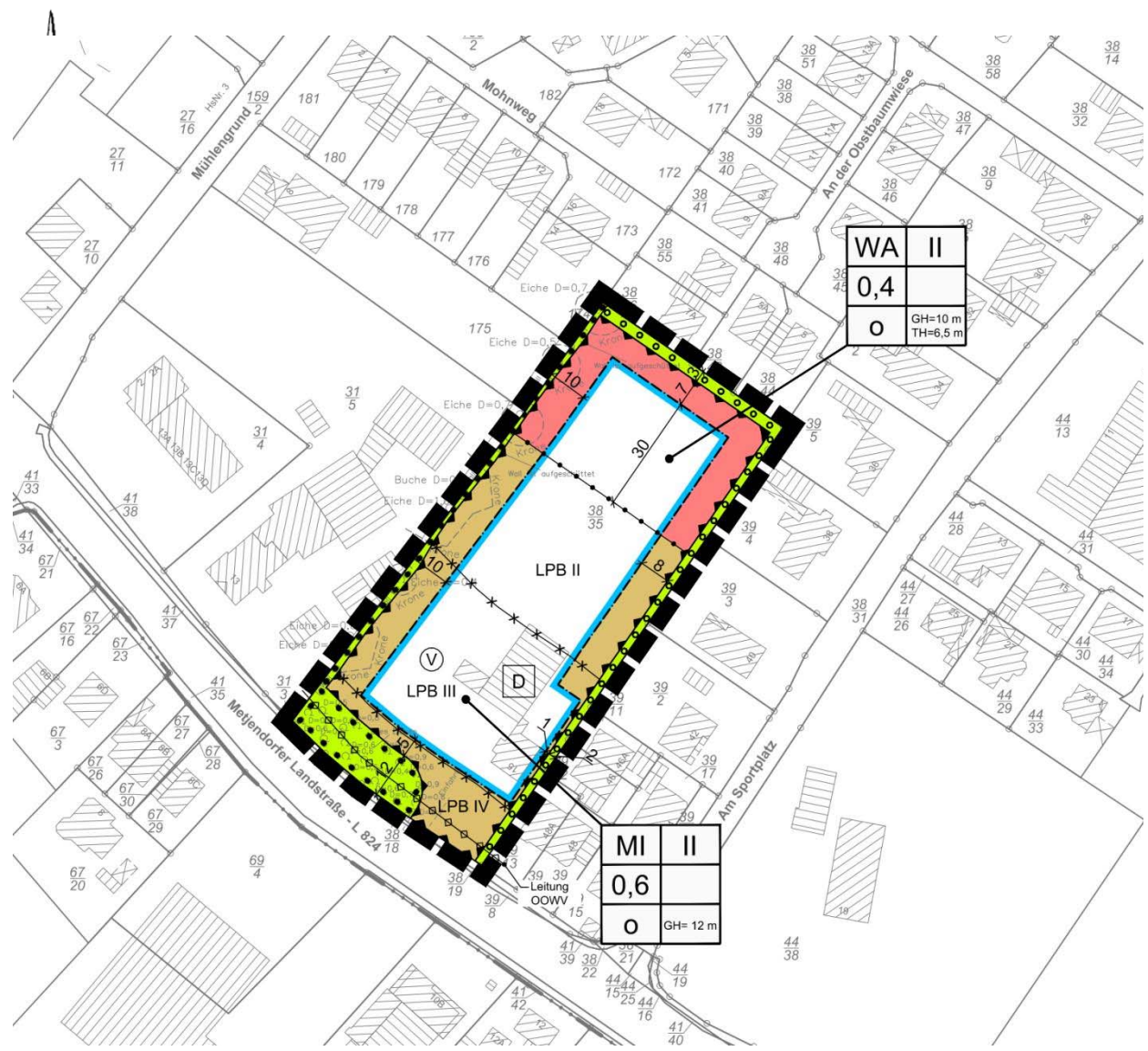
Lärm durch Vorhaben, Verkehrslärm

Zufahrt/Erschließung/Stellplätze

Bedarf

Alternativstandort am Sportplatz

Konzept - Freiräume der geplanten Anlage



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 4.1 Der Gehölzbestand im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke im Westen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.

- 4.2 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

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

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

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- 5.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend. Sämtliche Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 10 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Altablagerungen

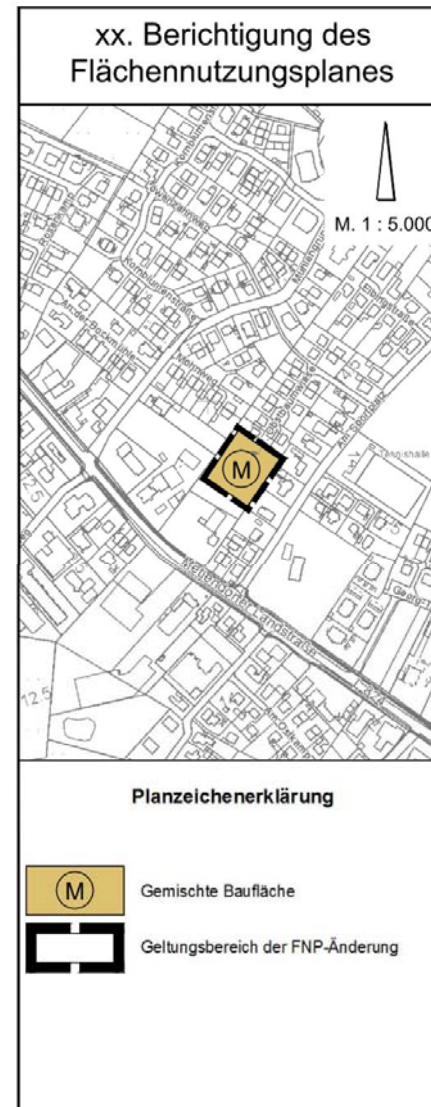
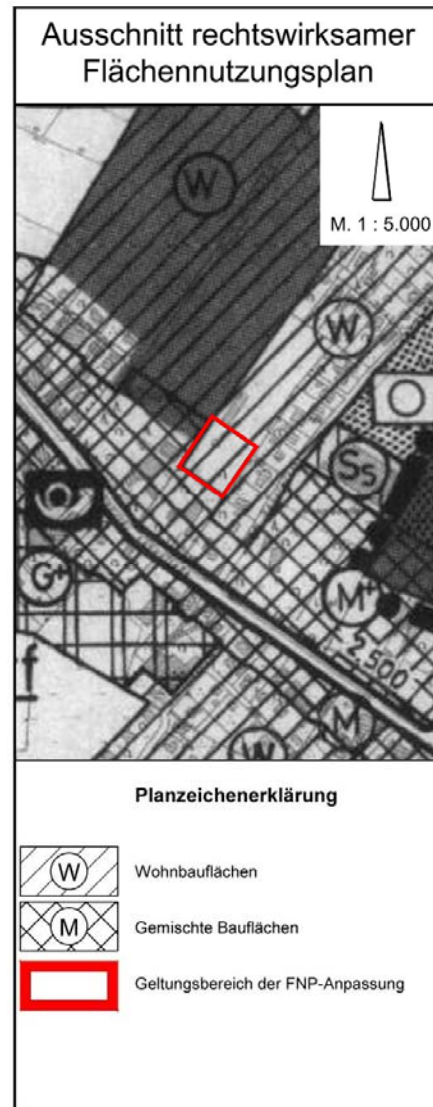
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

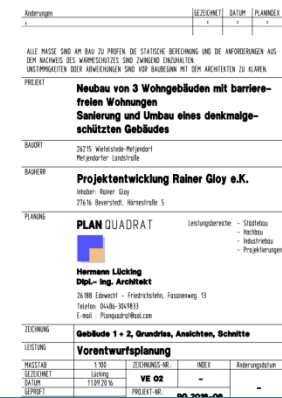
Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulasträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.





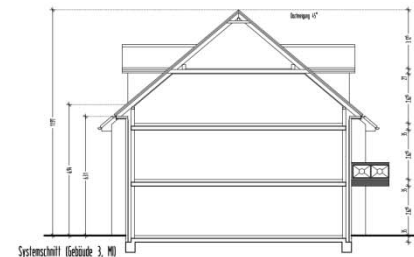
PROJEKT	Neubau von 3 Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes	
BAUORT	26215 Wiefelstede-Metjendorf Metjendorfer Landstraße	
BAUHERR	Projektentwicklung Rainer Gloy e.K. Inhaber: Rainer Gloy 27616 Beverstedt, Hörnstraße 5	
PLANUNG	PLAN QUADRAT  Hermann Lücking Dipl.- Ing. Architekt 26188 Edewecht - Friedrichsfehn, Fasanenweg 13 Telefon: 04486-3049833 E-mail: Planquadrat@aol.com	Leistungsbereiche: - Städtebau - Hochbau - Industriebau - Projektierungen
ZEICHNUNG	Bebauungskonzept	



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“



Ansicht Nord-West (Gebäude 3, MI)



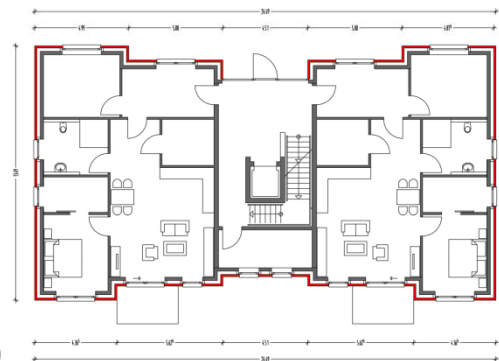
Systemschnitt (Gebäude 3, MI)



Ansicht Süd-Ost (Gebäude 3, MI)



Seitenschnitt (Gebäude 3, MI)



Mastergrundriss (Gebäude 3, MI)

Änderungen	GEZEICHNET	DATUM	PLANINDEX
1			

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN. DIE STATISCHE BERECHNUNG UND DIE ANFORDERUNGEN AUS DEM NACHWEIS DES WARMESCHUTZES SIND ZWINGEND EINZUHALTEN. UNSTIMMKHEITEN ODER ABWEICHUNGEN SIND VOR BAUBEGINN MIT DEM ARCHITEXTEN ZU KLÄREN.

PROJEKT
Neubau von 3 Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen
Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes

BAUORT
 26215 Wiefelstede-Meljendorf
 Meljendorfer Lonsstraße

BAUHERR
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
 Inhaber: Rainer Gloy
 27616 Beverstedt, Hornstraße 5

PLANUNG
PLAN QUADRAT Leistungsbereiche: - Städtebau
 - Hochbau
 - Industriebau
 - Projektierungen

Hermann Lücking
 Dipl.-Ing. Architekt

26188 Edewecht - Friedrichshof, Farnseweg 13
 Telefon: 04466-5049833
 E-mail: Planquadrat@aol.com

ZEICHNUNG
Gebäude 3, Grundriss, Ansichten, Schnitte

LESTUNG
Vorentwurfsplanung

MASSTAB	1:100	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX	Änderungsdatum
GEZEICHNET	Lücking	VE 03	-	-
DATUM	13.09.2016	PROJEKT-NR.	PG 2016-06	-
GEPRÜFT				
FREIGABE VERMERK				
Bauherr:		Architekt:		

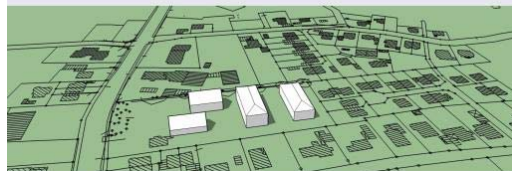
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“



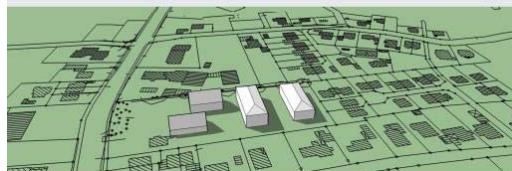
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“



Juli 10 Uhr



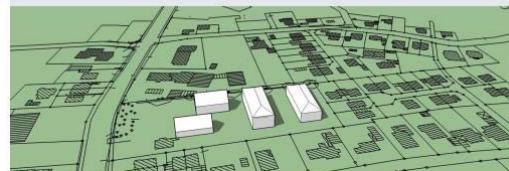
Juli 13 Uhr



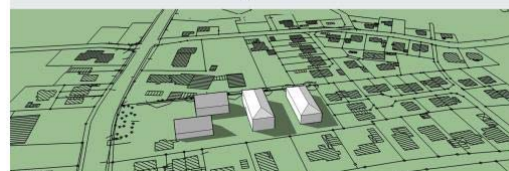
Juli 16 Uhr



August 10 Uhr



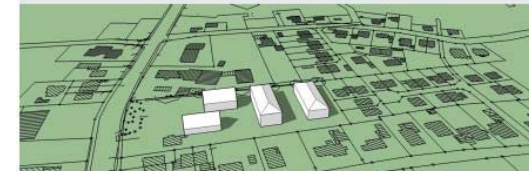
August 13 Uhr



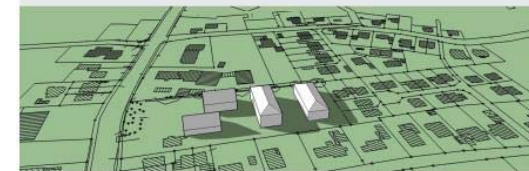
August 16 Uhr



September 10 Uhr



September 13 Uhr



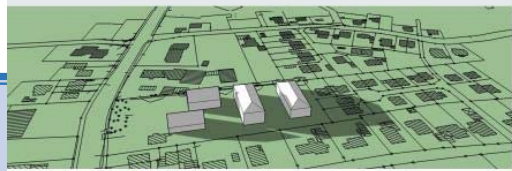
September 16 Uhr



Oktober 10 Uhr



Oktober 13 Uhr



Oktober 16 Uhr



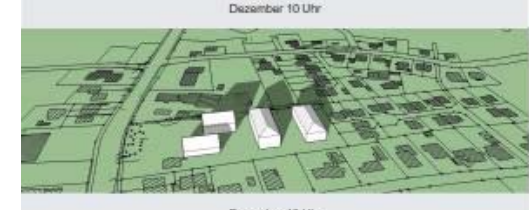
November 10 Uhr



November 13 Uhr



November 16 Uhr



Dezember 10 Uhr



Dezember 13 Uhr



Dezember 15 Uhr

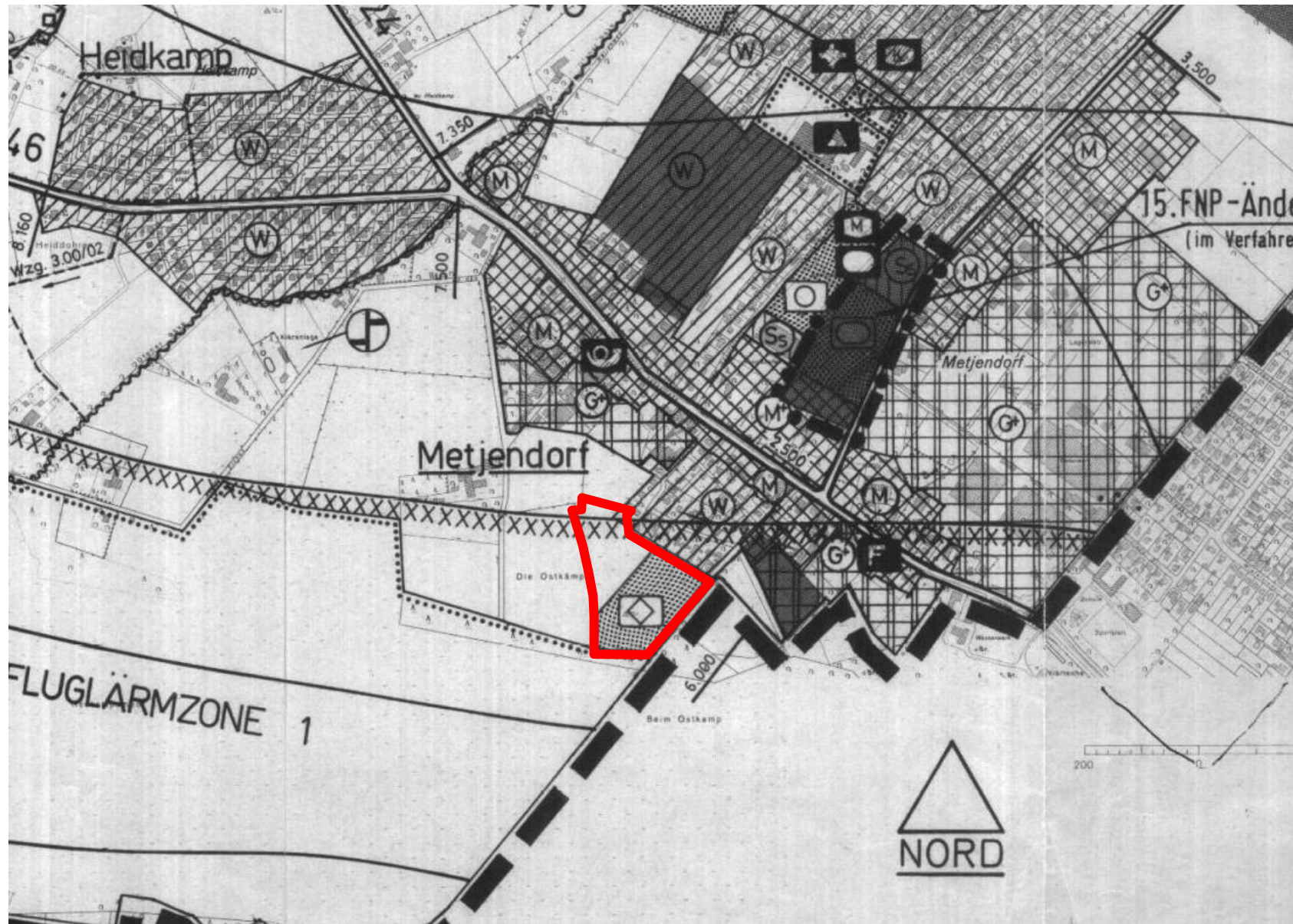
Gemeinde Wiefelstede

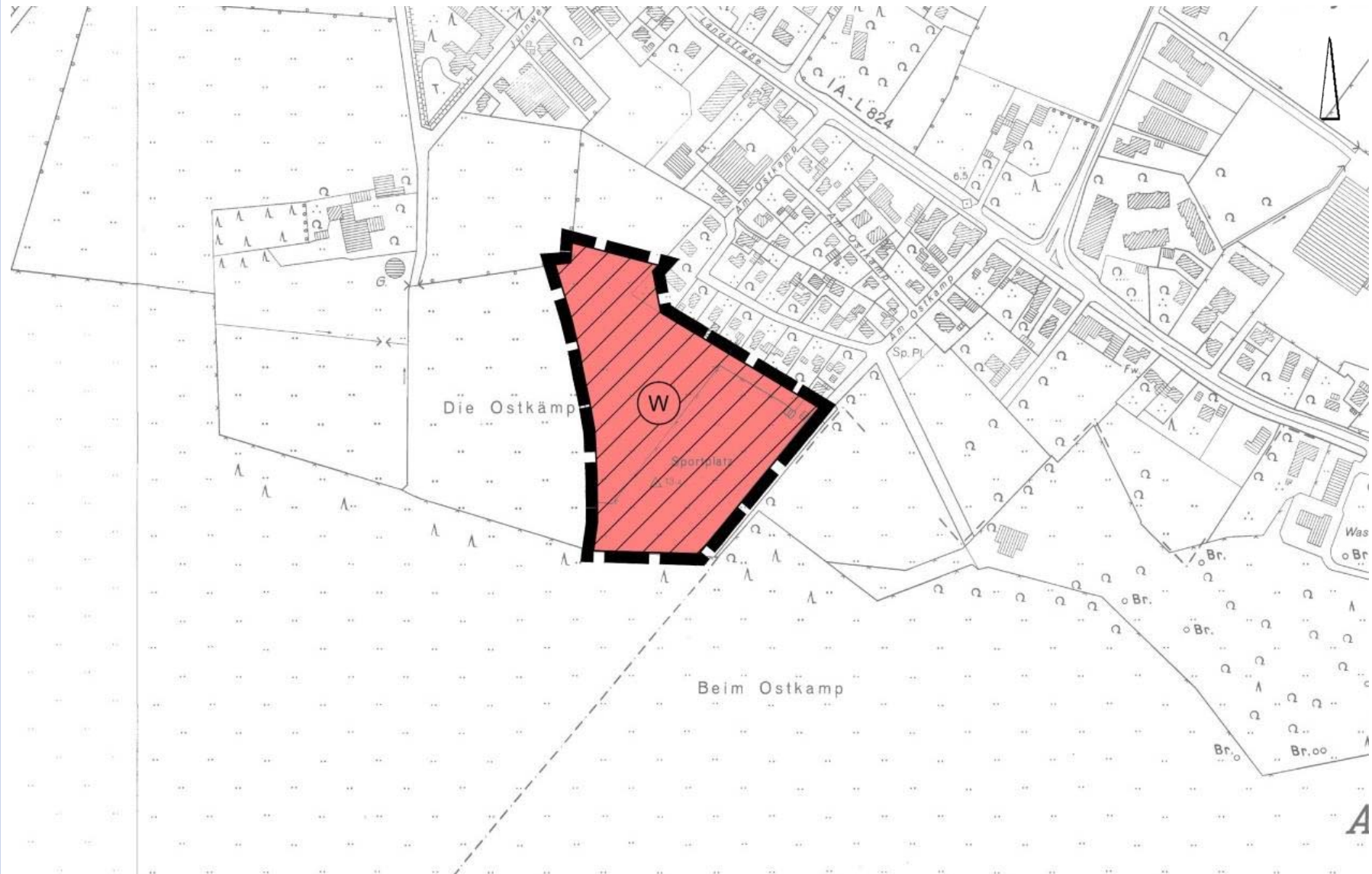
Bebauungsplan Nr. 103 I

„Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung„

und 110. FNP-Änderung









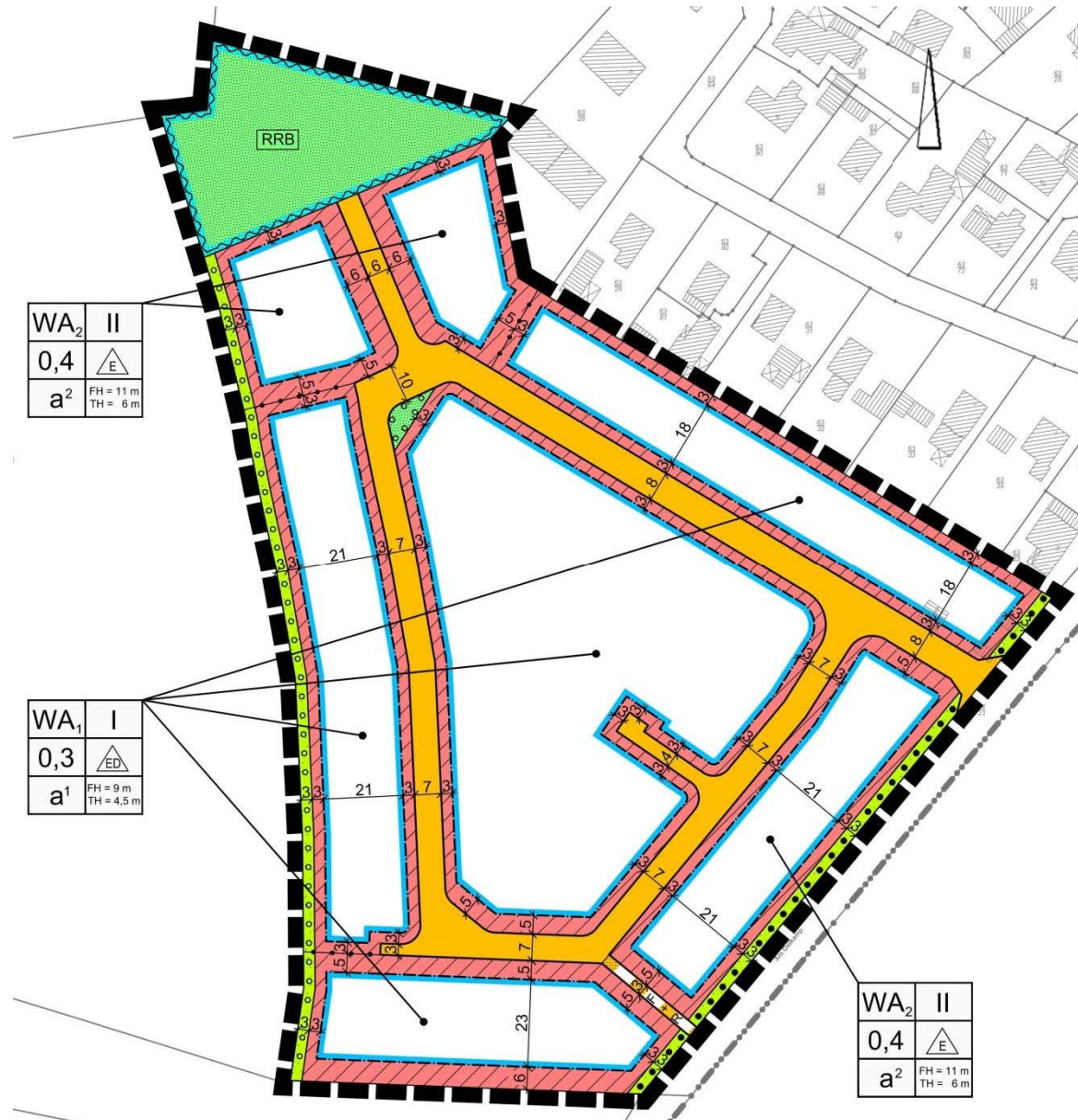


33 Grundstücke E+D
6 Grundstücke mit
höherer Verdichtung

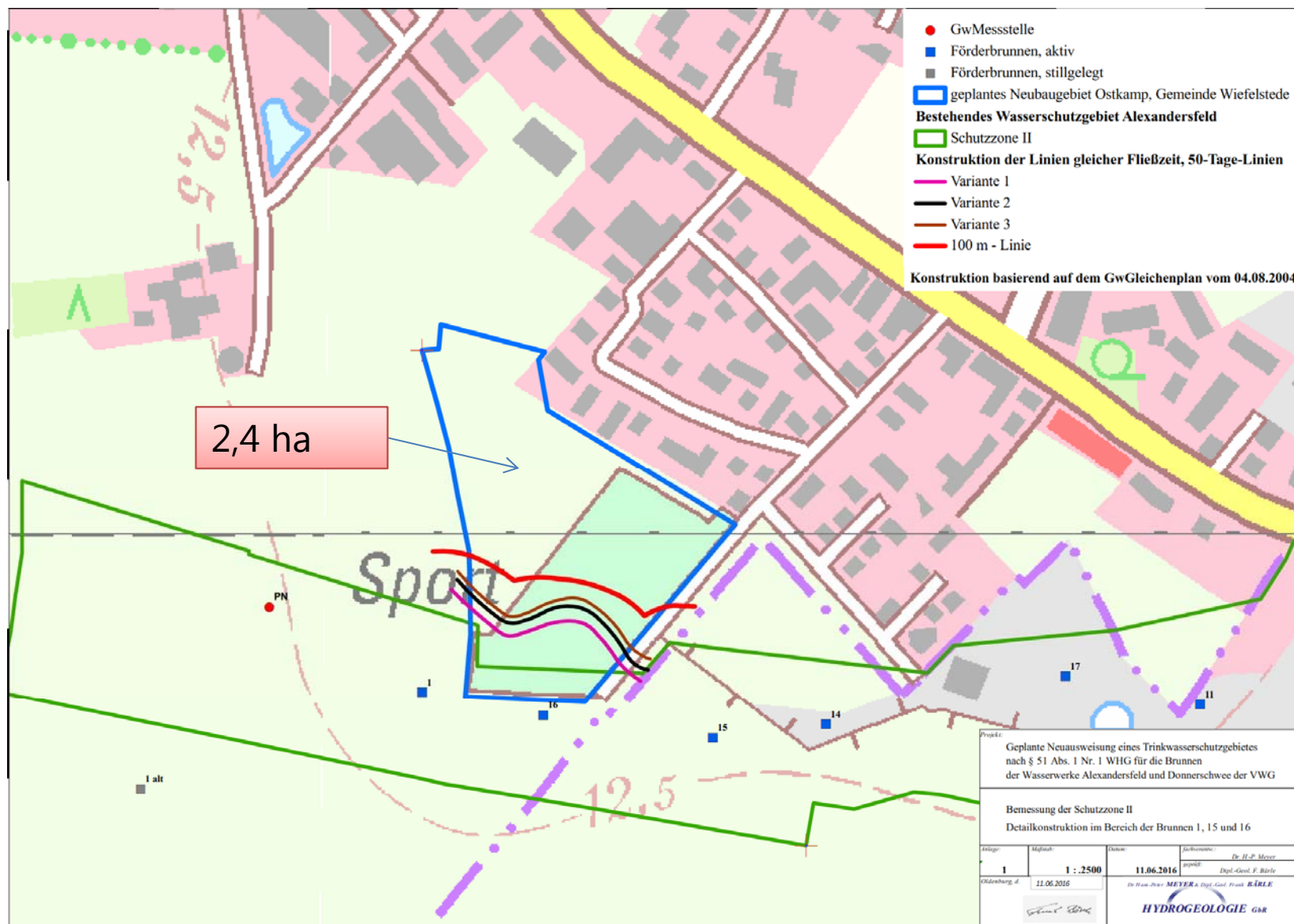


37 Grundstücke E+D
4 Grundstücke mit
höherer Verdichtung

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

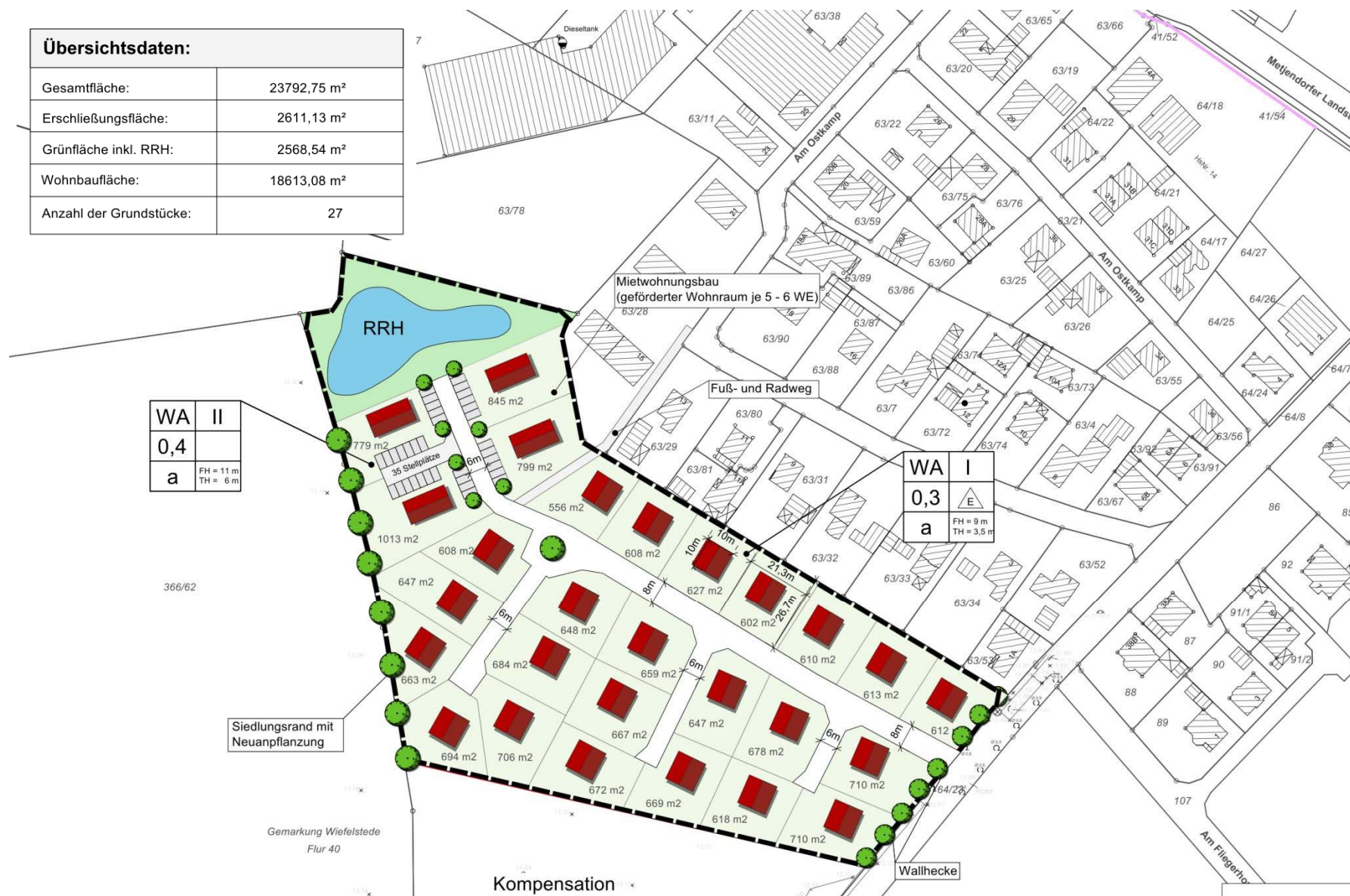


B-Plan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“ - Vorentwurf

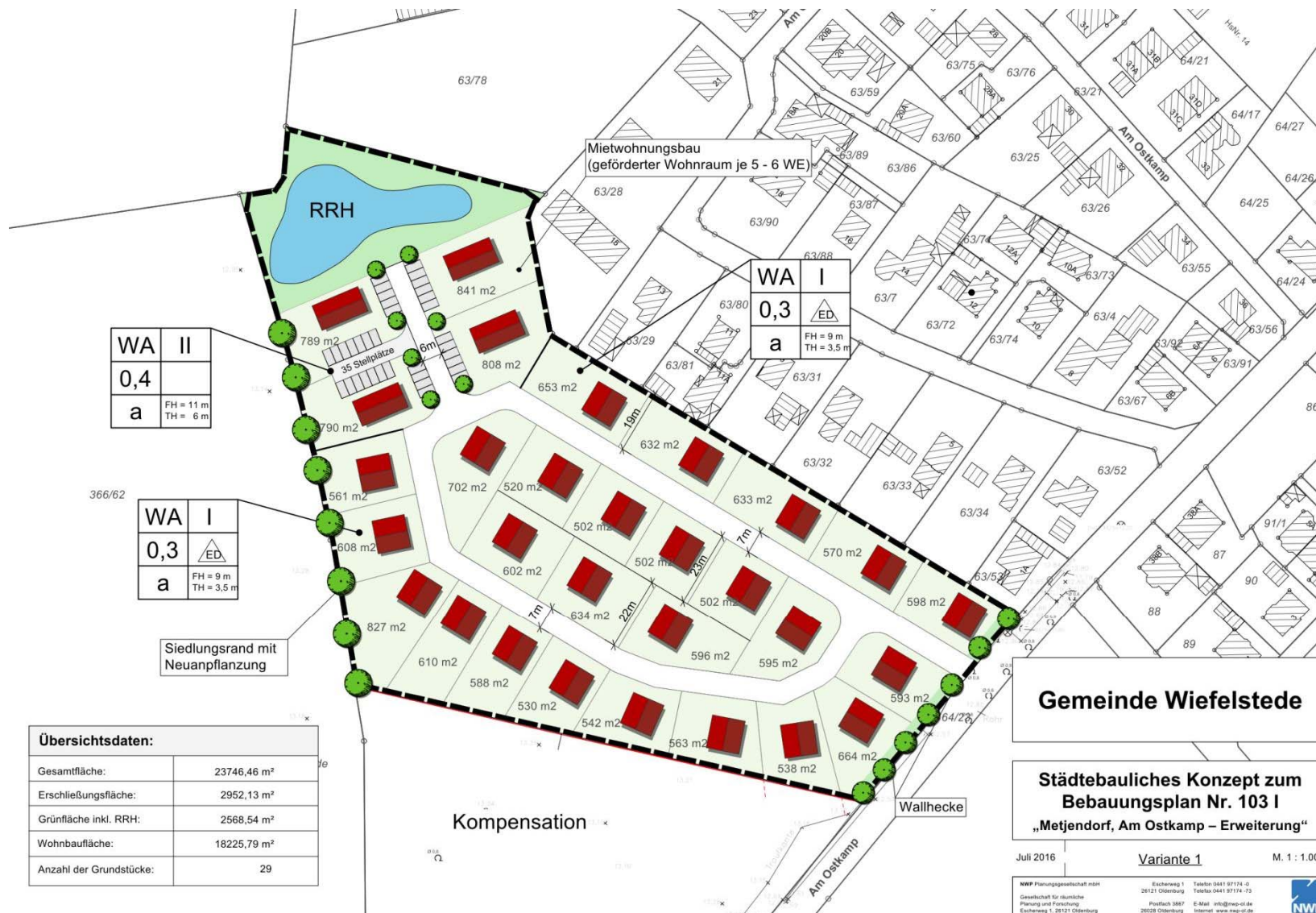


Übersichtsdaten:

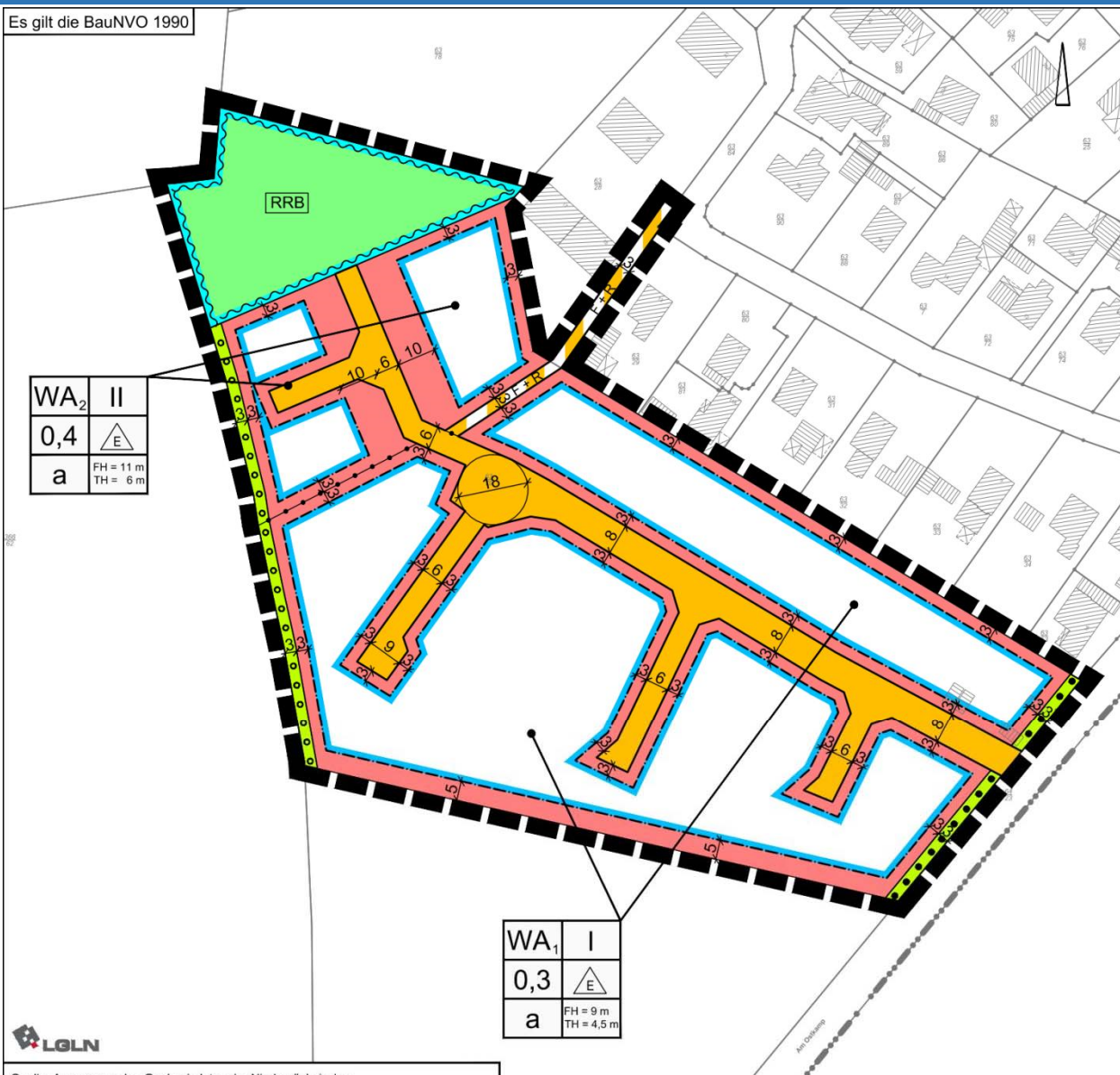
Gesamtfläche:	23792,75 m ²
Erschließungsfläche:	2611,13 m ²
Grünfläche inkl. RRH:	2568,54 m ²
Wohnbaufläche:	18613,08 m ²
Anzahl der Grundstücke:	27



Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung„



Es gilt die BauNVO 1990



WA ₂	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

WA ₁	I
0,3	
a	FH = 9 m TH = 4,5 m



Quelle: Auszug aus dem Geländedaten des Niedersächsischen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH = 11 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - TH = 6 m Firsthöhe Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103 I
"Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung"

Vorentwurf

26. September 2016

M. 1 : 1.000

1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

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

5. Anzahl der Wohneinheiten

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

6. Abweichende Bauweise

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

- a1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- a2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Längenbegrenzung von 20 für ein Einzelhaus.

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

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

8. Anpflanzungen von Bäumen

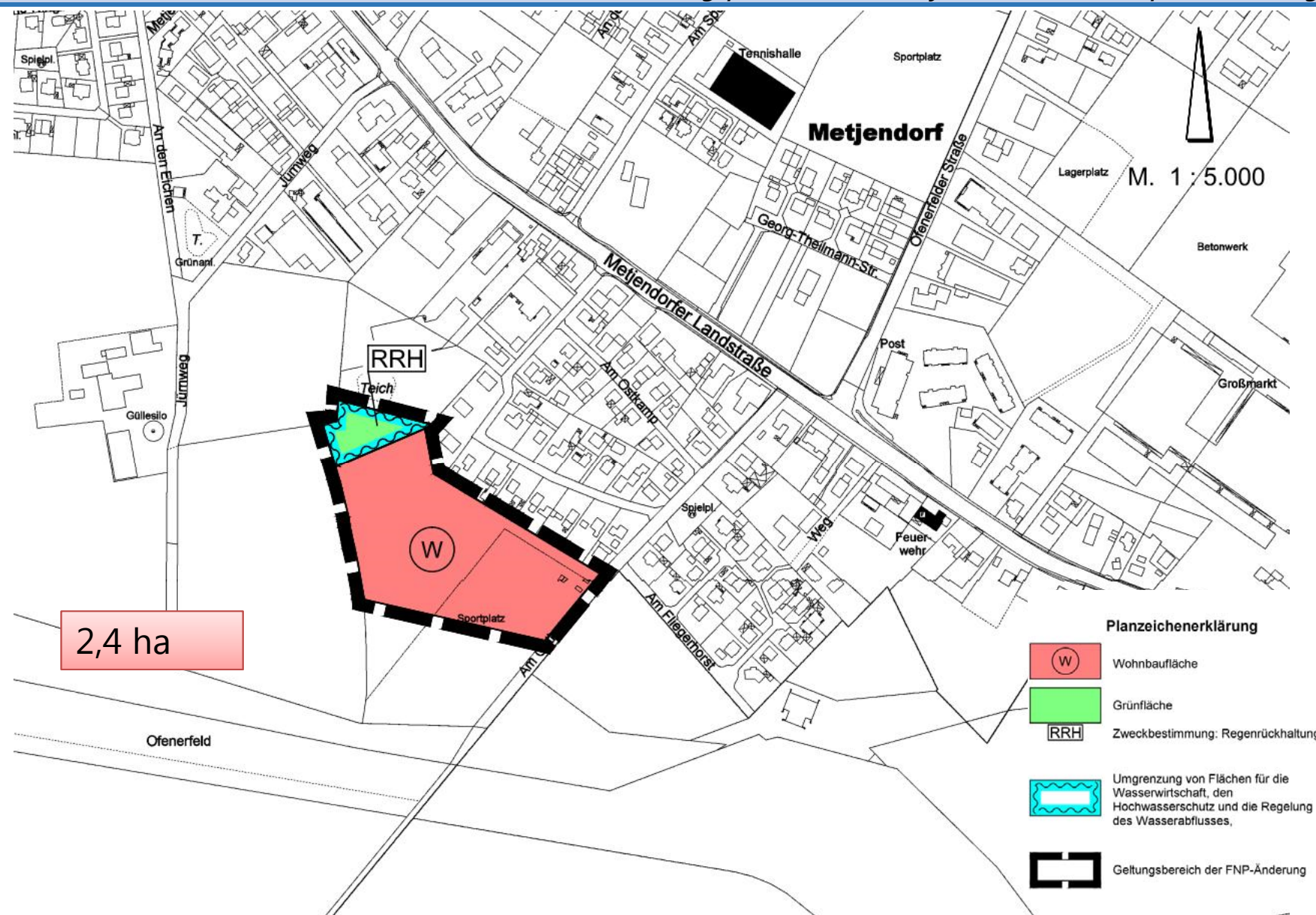
- a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

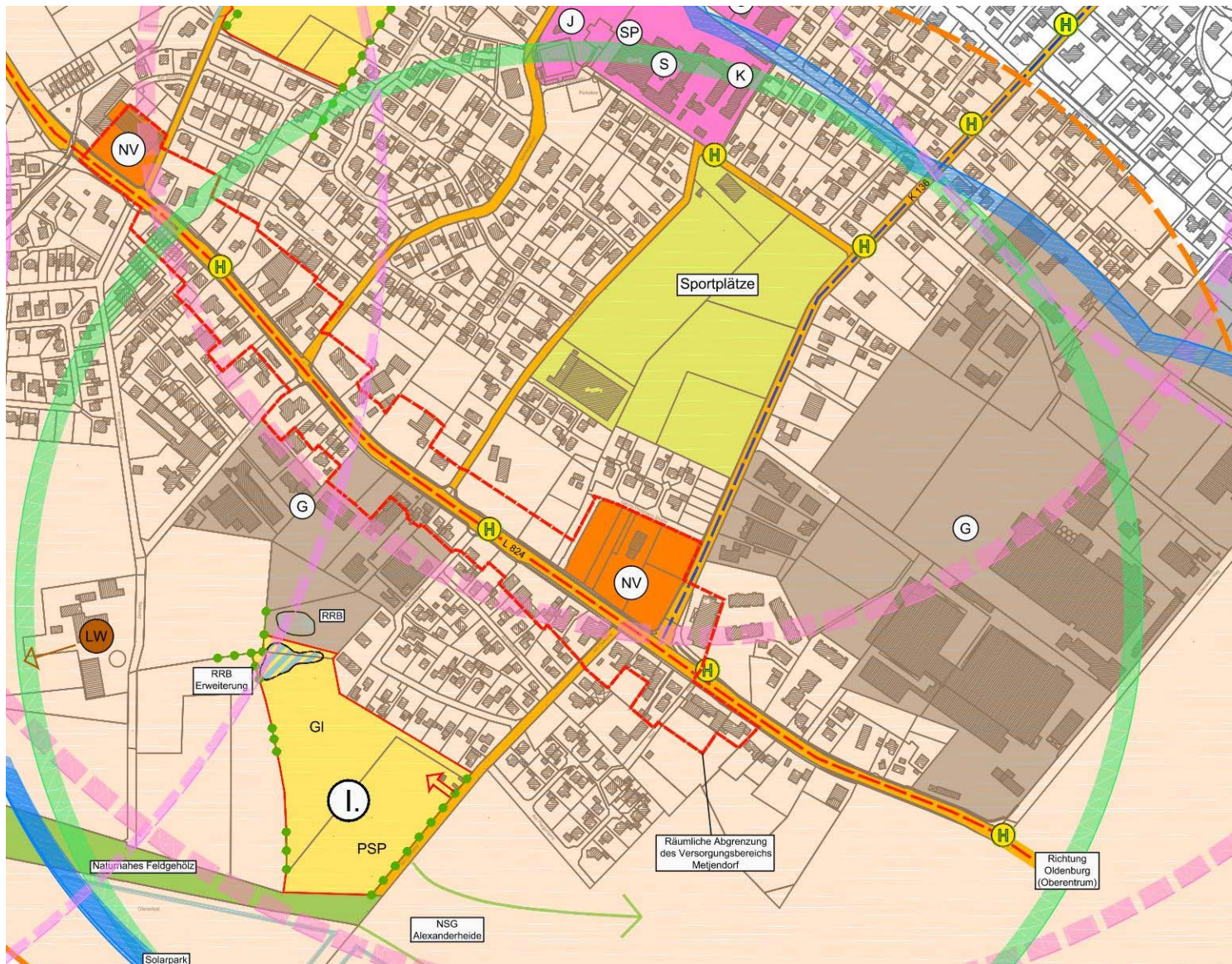
Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (*Betula pendula*), Baumhasel (*Corylus columnata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus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

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

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

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





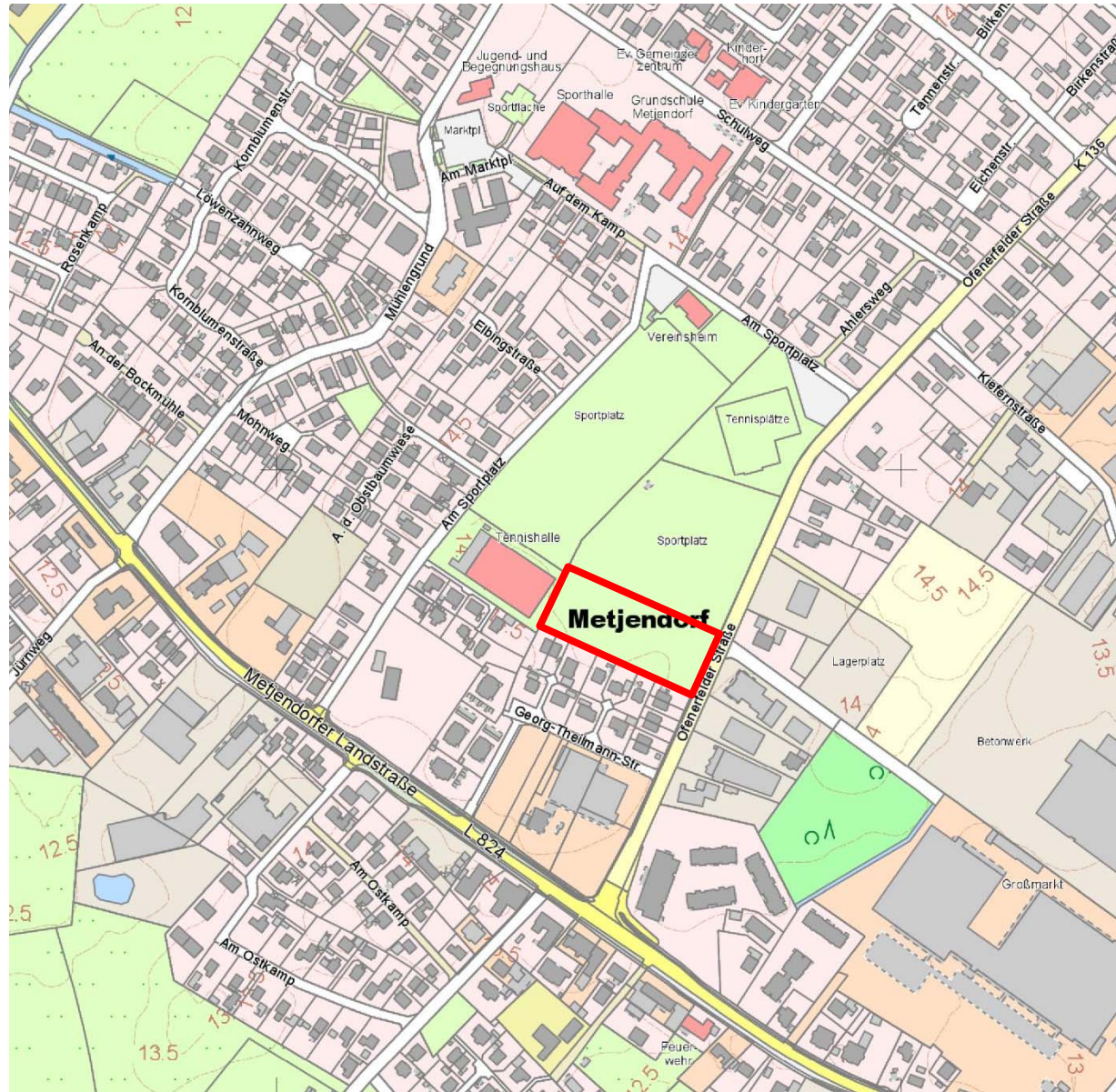


Gemeinde Wiefelstede

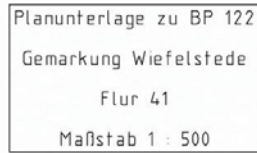
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße

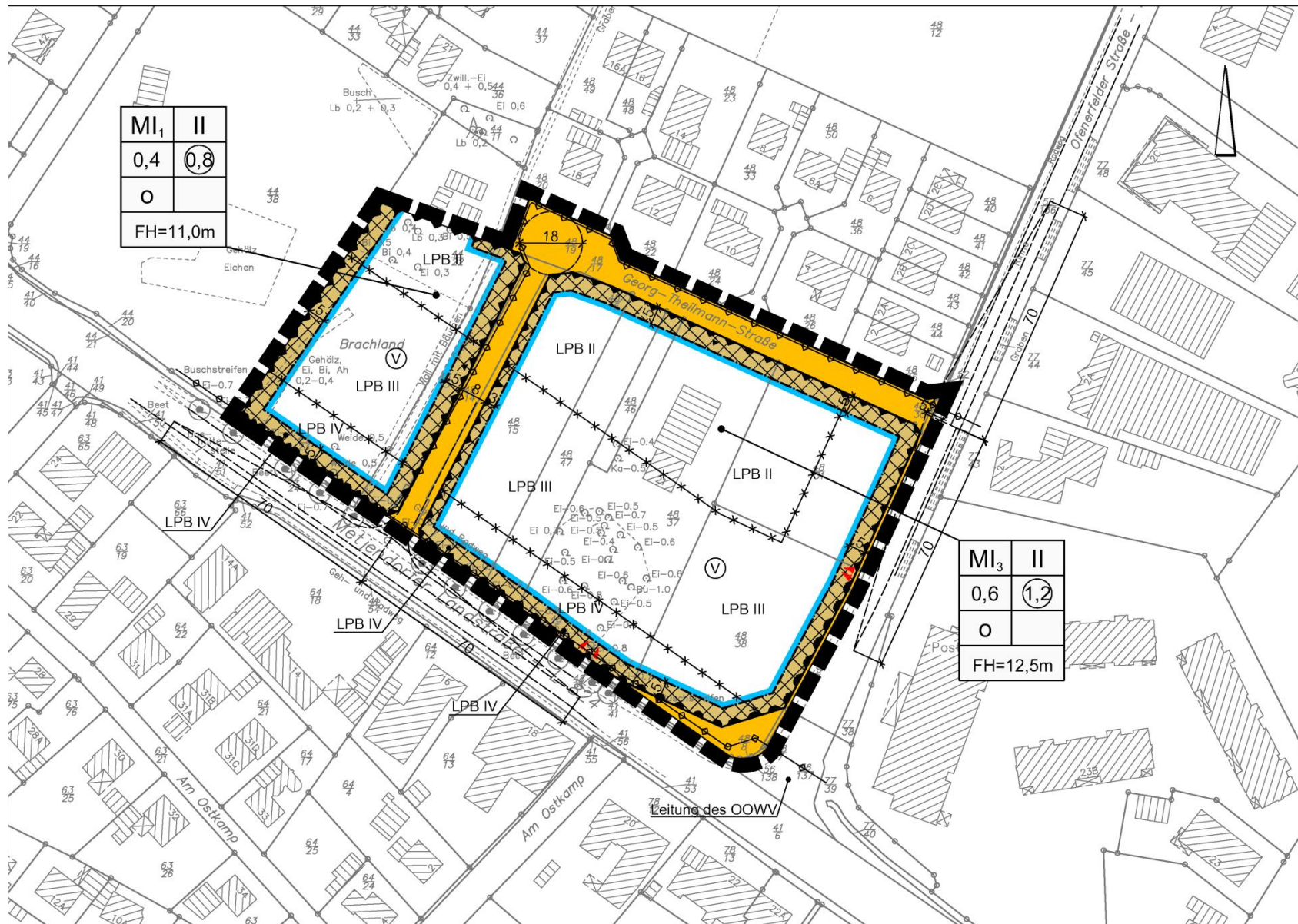


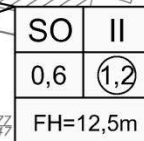


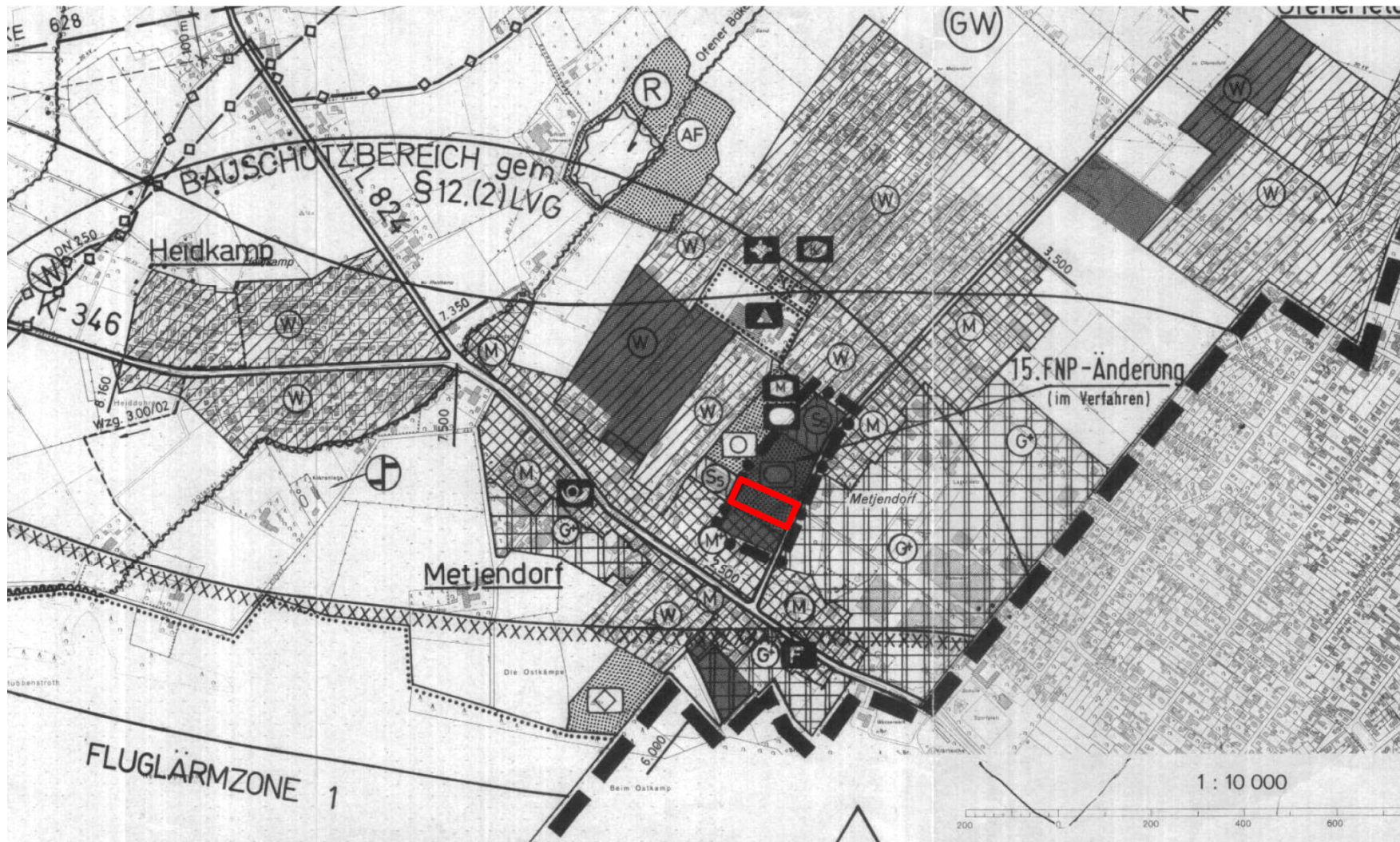




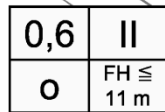












0,6	II
0	FH $\leq$ 11 m

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen darf 11 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

2. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Abschirmung des Sportplatzes eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen nachstehender Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

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

Pflanzliste 2: Sträucher			
Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

3. Wallheckenschutz

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.

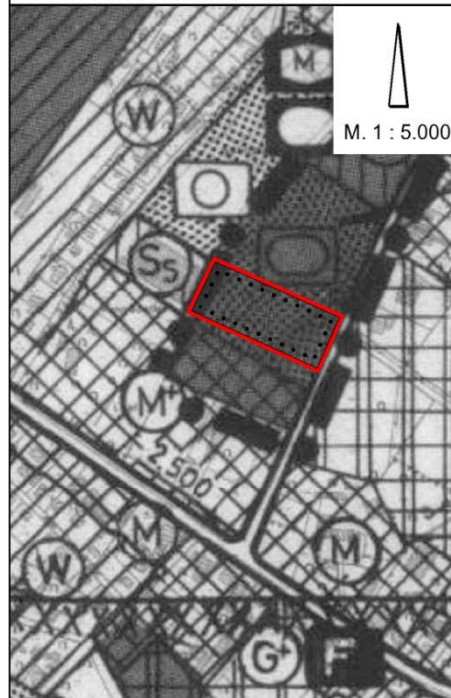
4. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

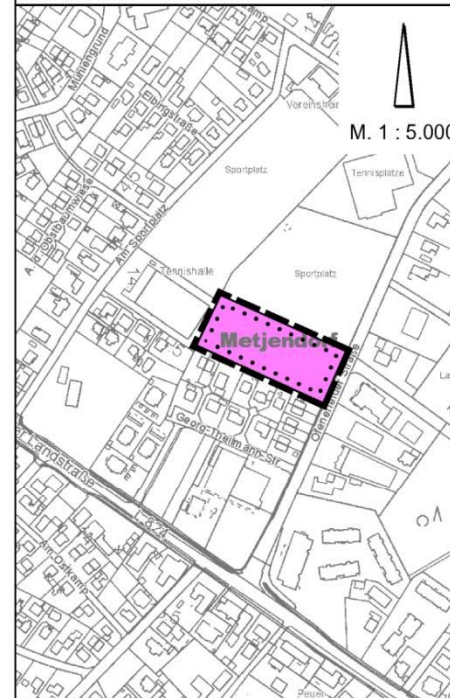
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Planzeichenerklärung

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Sportplatz
	Geltungsbereich der FNP-Anpassung

116. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

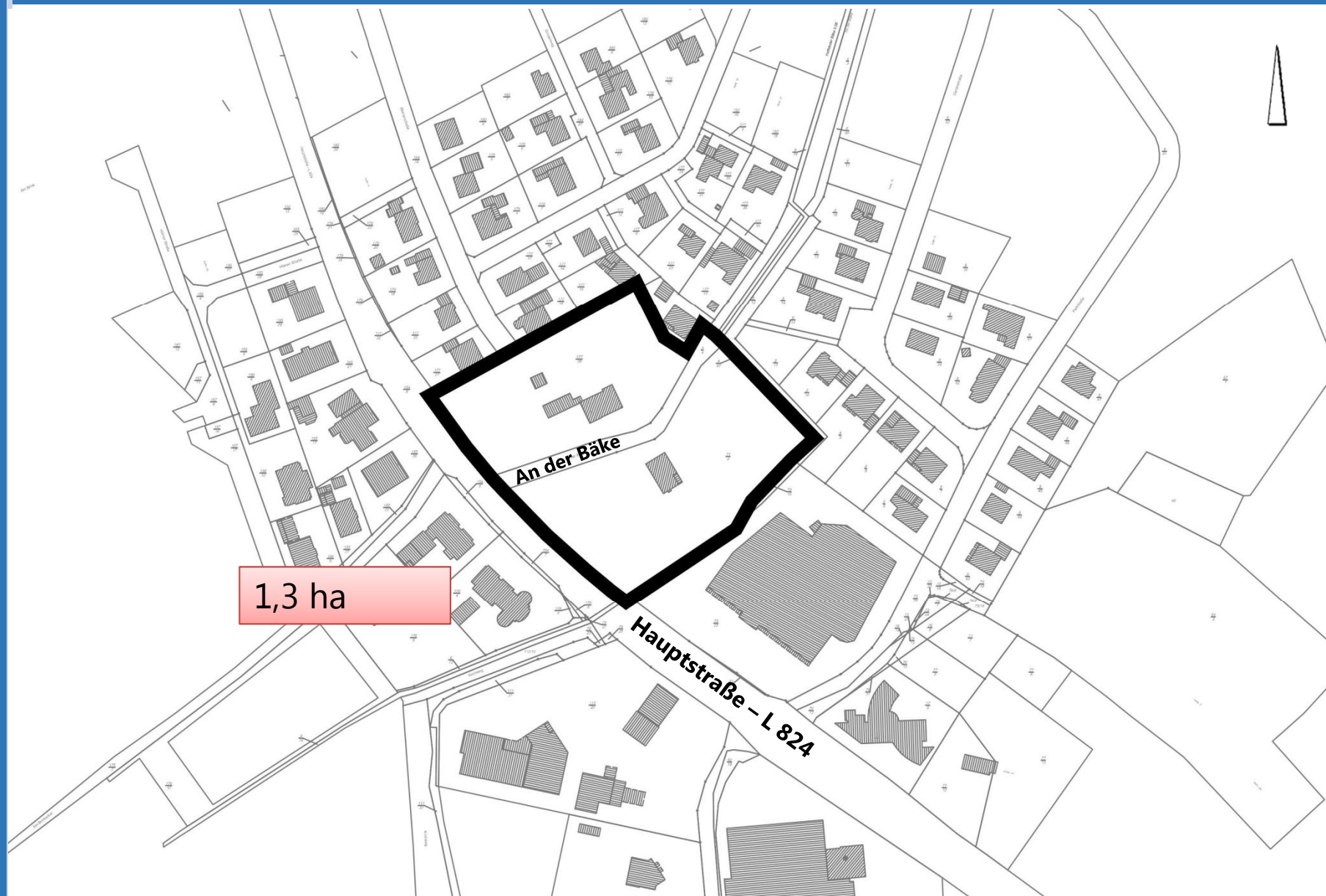
Bebauungsplan Nr. 144

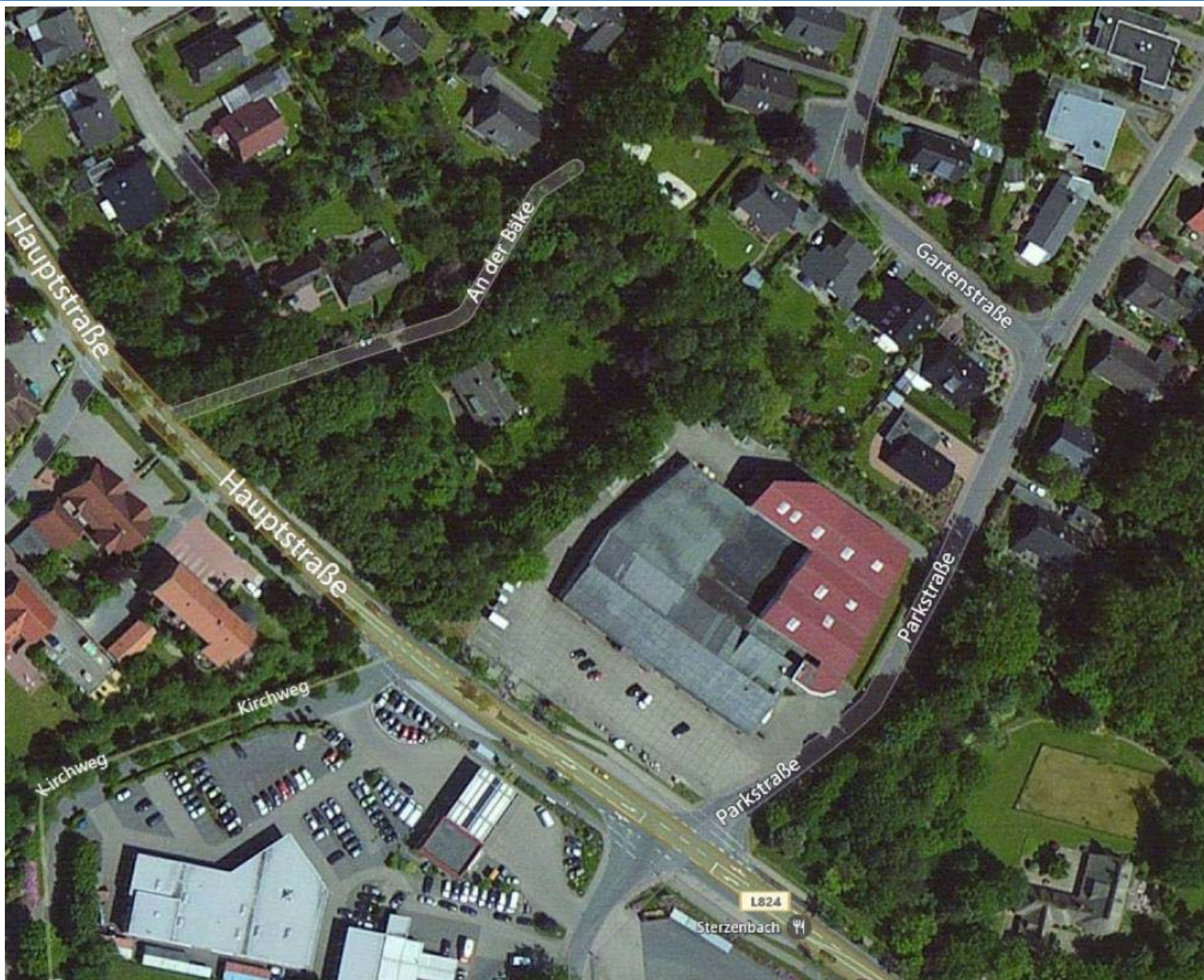
„Wiefelstede – An der Bäke,,

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

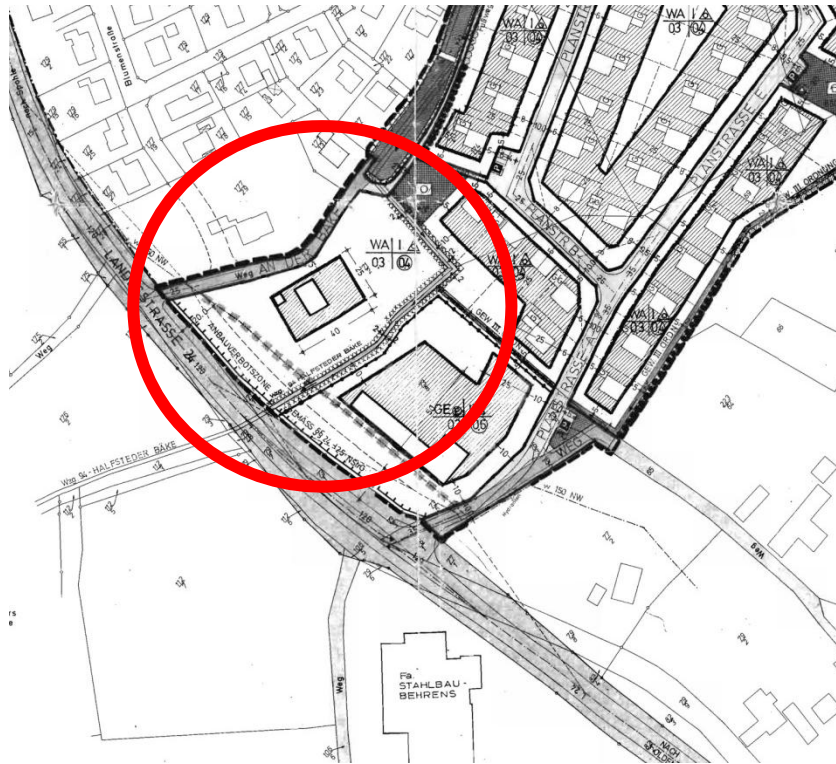
Satzungsbeschluss











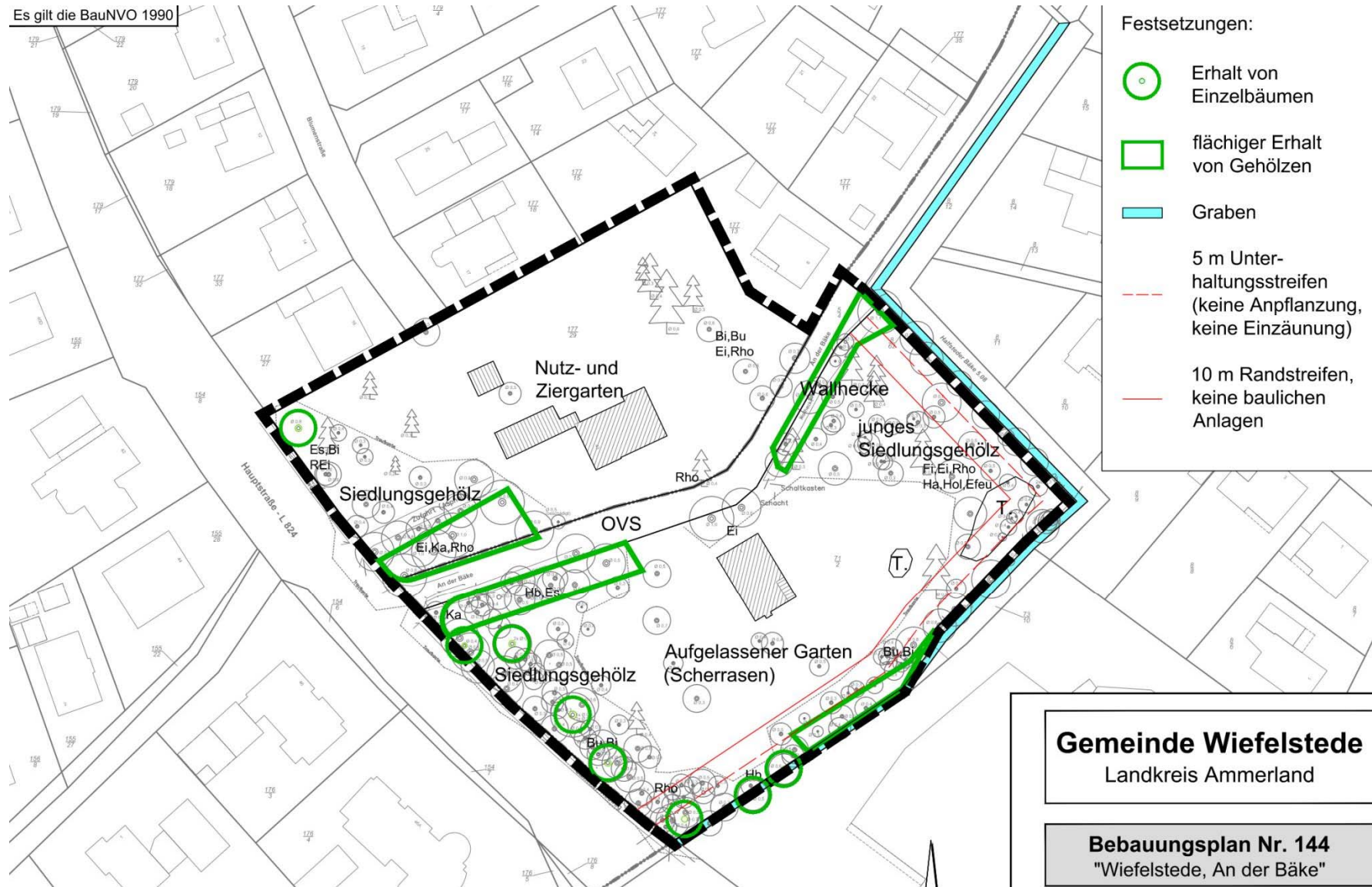
Bebauungsplan Nr. 25 von 1975



Bebauungsplan Nr. 2 von 1964

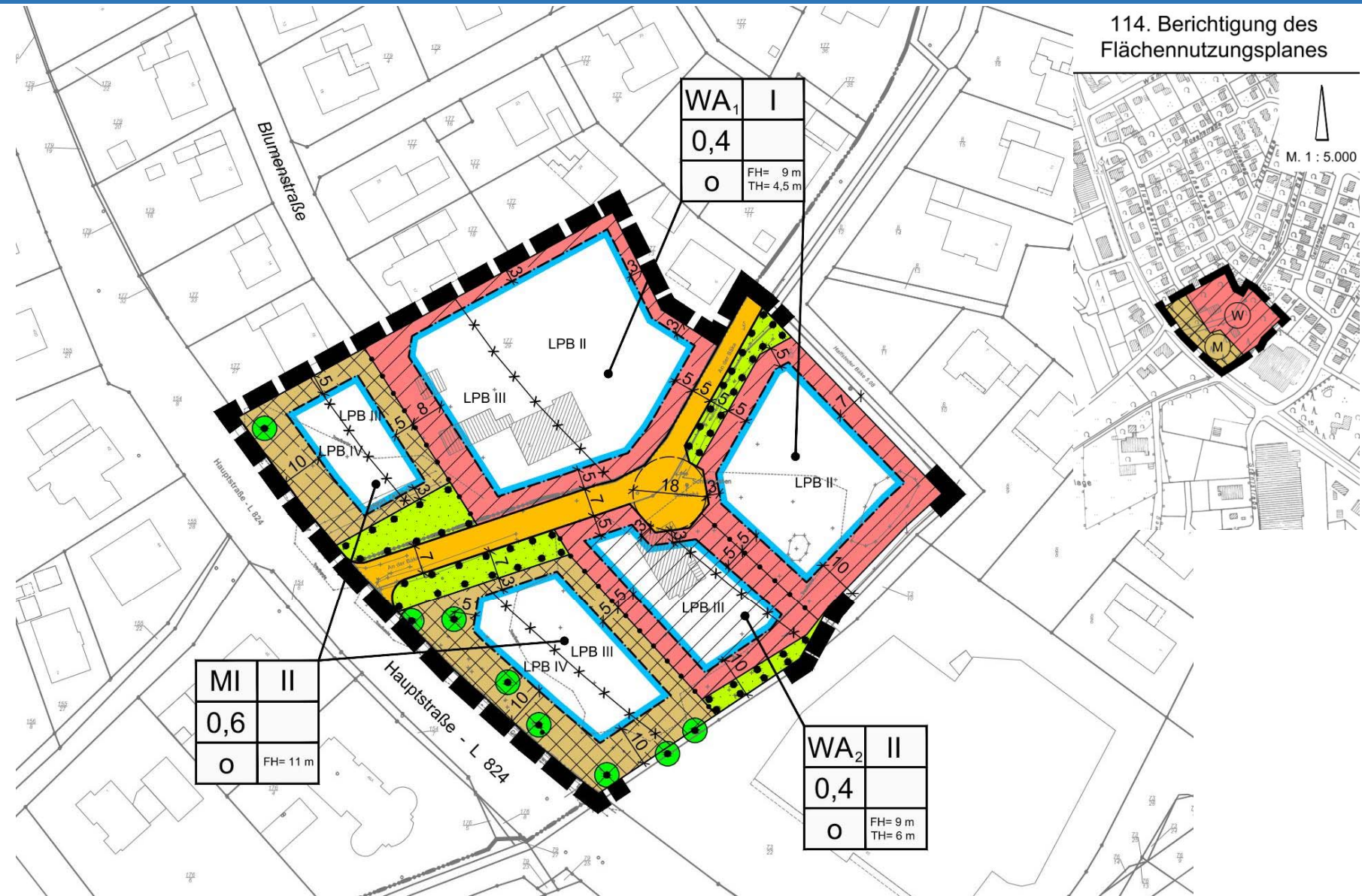


Es gilt die BauNVO 1990





114. Berichtigung des
Flächennutzungsplanes



1. Mischgebiet

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

2. Allgemeines Wohngebiet

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten:

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 4,50 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 6,00 m, im Mischgebiet eine Firsthöhe von 11 m.

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

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

6. Gewässerunterhaltung

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

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

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

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 schallgedämmte 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.

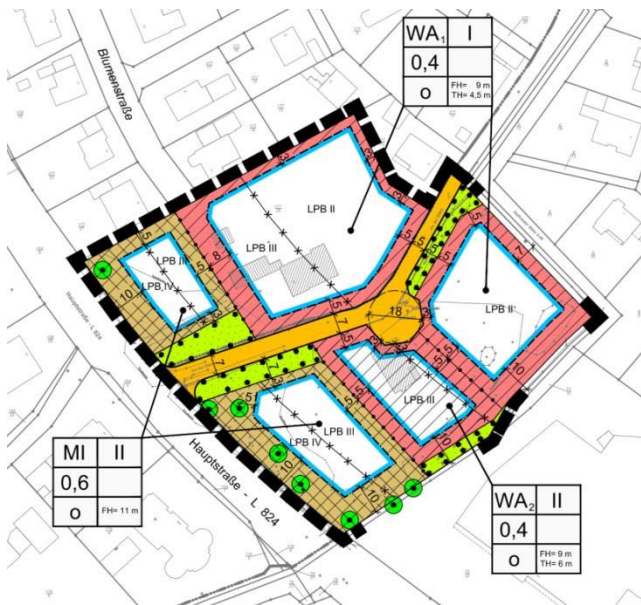
Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

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>



Landkreis Ammerland

Halfsteder Bäke – naturschutzfachliche Belange,
Gehölzbestand an der Bäke – Landschaftsschutz, Erholung –
öffentliche Wegeführung
Baumstandorte an Hauptstraße

Landkreis Ammerland, Ammerländer Wasseracht

Halfsteder Bäke – wasserwirtschaftliche Belange –
Gewässerunterhaltung, GFL für Räumstreifen, Abstände von
Böschungskante, Rücknahme Erhaltungsgebote,
Oberflächenentwässerung

Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Hinweise zur Anbindung der Planstraße /Ausbau der
Einführung, Sichtfelder

Nds. Landesbesamt für Denkmalpflege

Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden

EWE Wasser GmbH, EWE Netz GmbH, OOWV, Vodafone

Hinweise zur Ver- und Entsorgung

LGLN – Kampfmittel - Hinweise zur Gefahrenerforschung

VBN – Hinweise zur ÖPN Versorgung

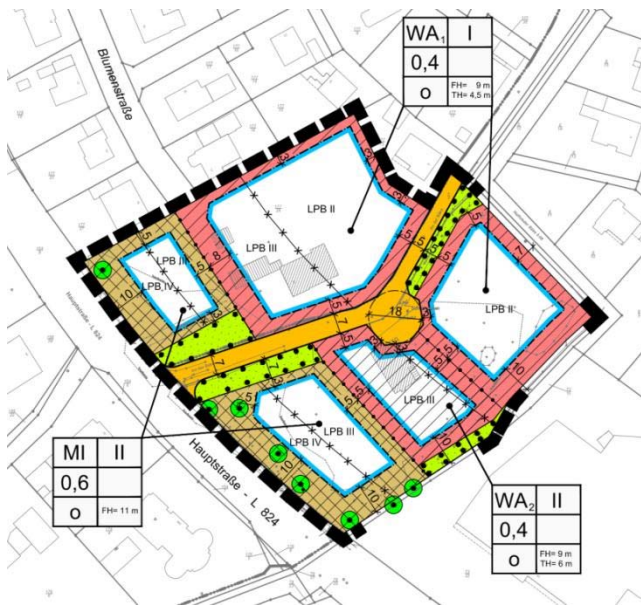


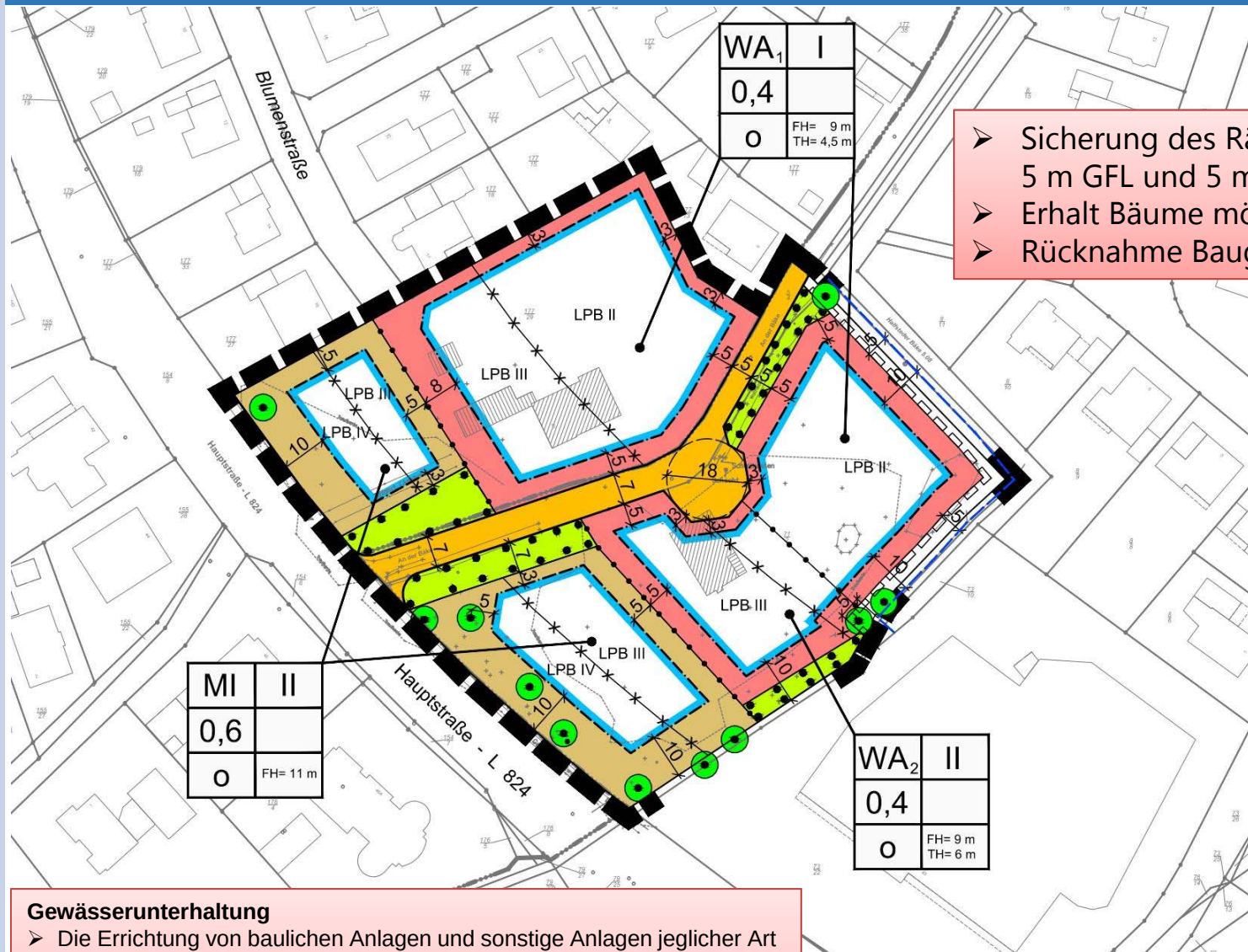
Einwender 1

Einschränkung möglicher gewerbliche Nutzung durch heranrückende Wohnbebauung

Einwender 2

Hinweise zur Bäke, Baumerhalt an der Bäke, Erhalt des Teiches gewünscht





- Sicherung des Räumstreifens durch 5 m GFL und 5 m Abstand,
- Erhalt Bäume möglich
- Rücknahme Baugrenze

Gewässerunterhaltung

- 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.

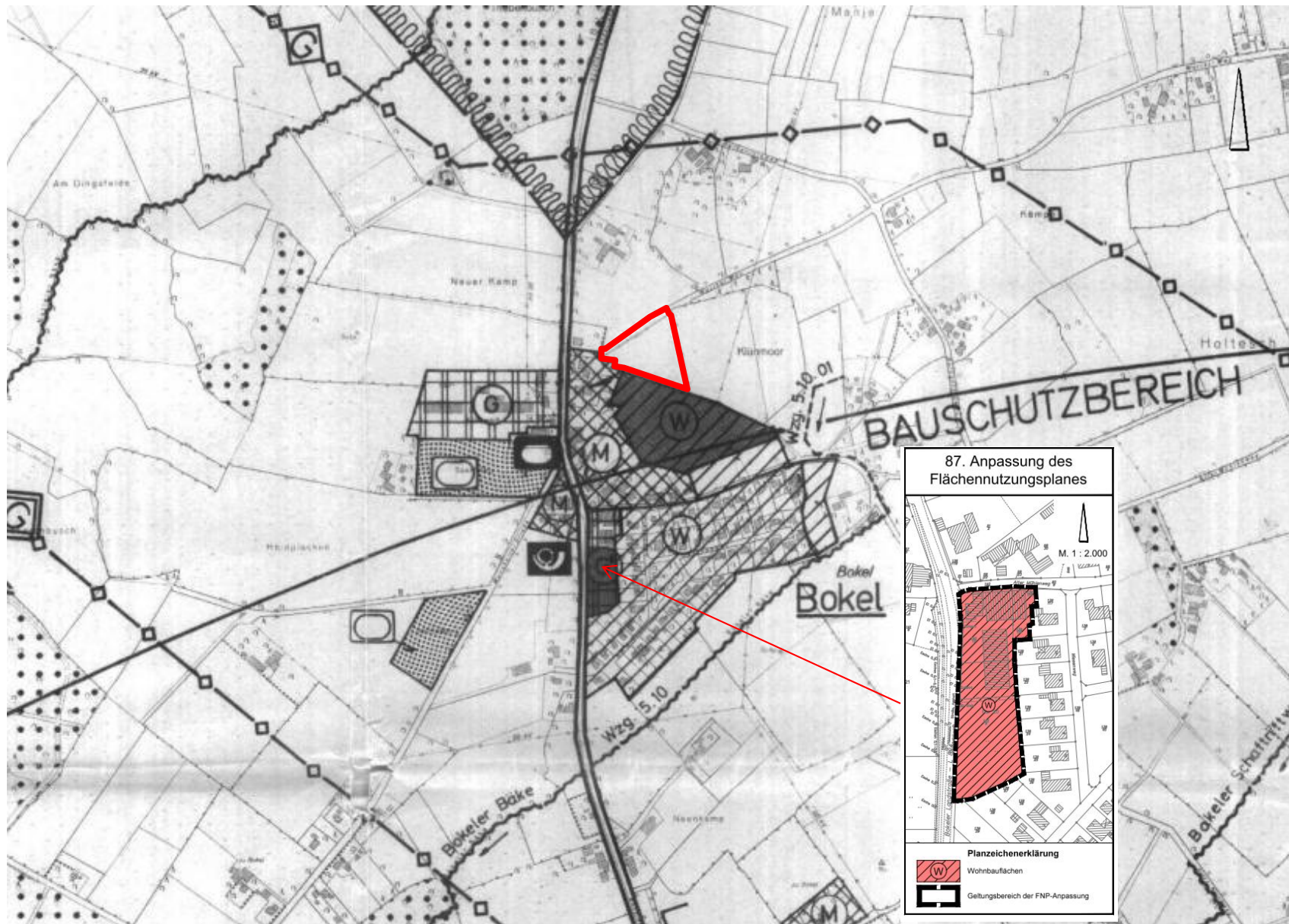
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I

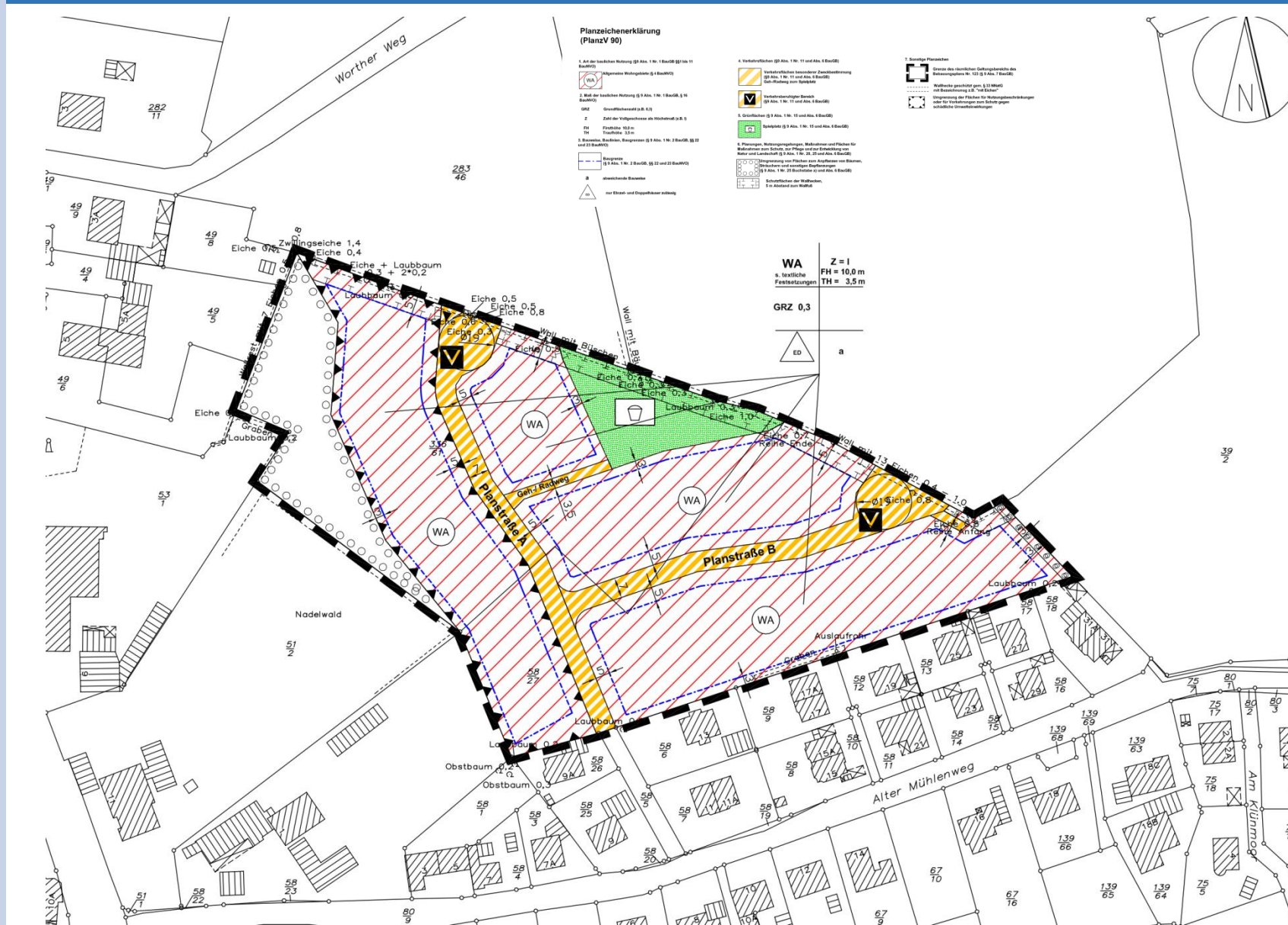
Wohngebiet in Bokel

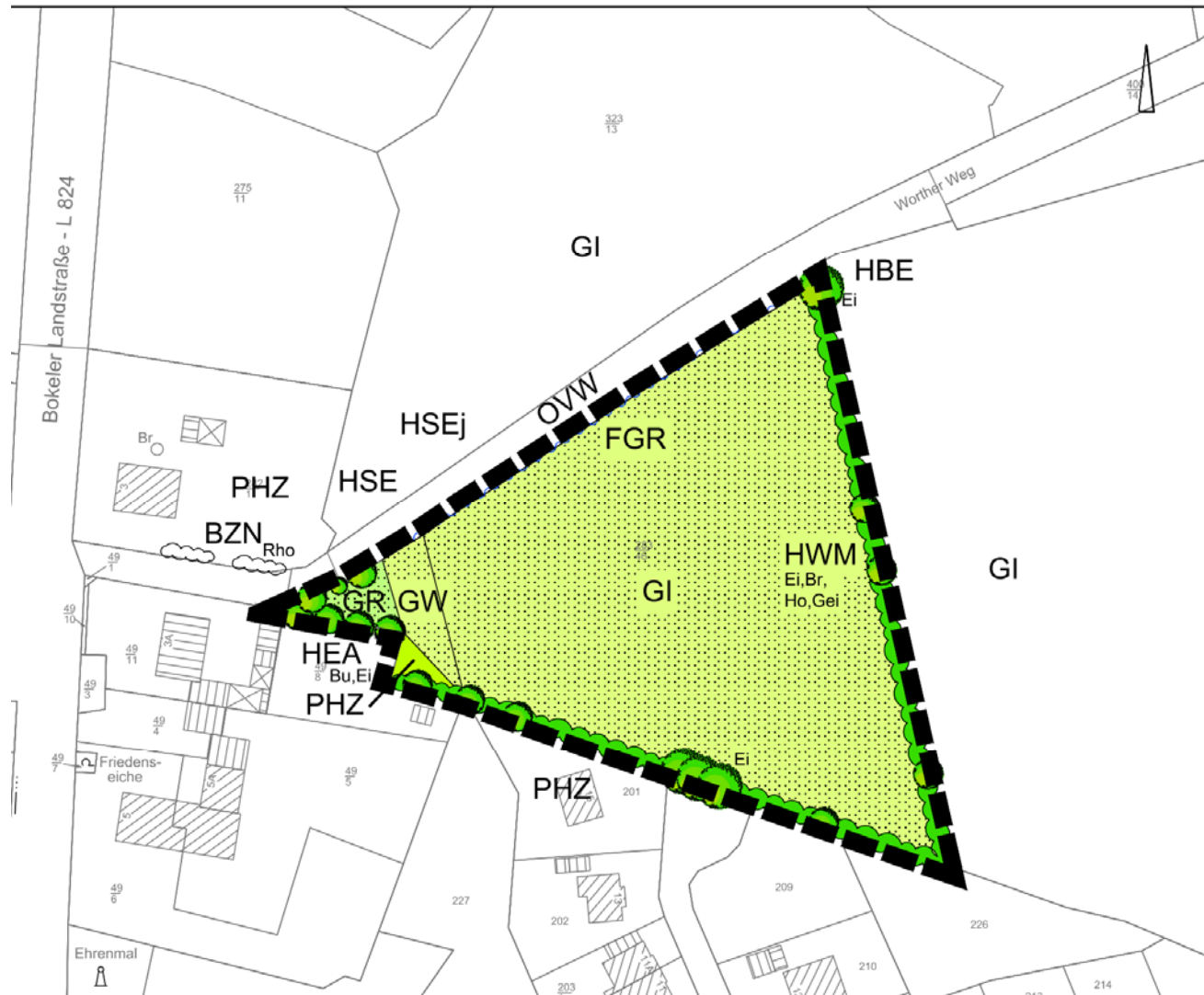






Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989





Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsche 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 Trittrassen

BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten

HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs

PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

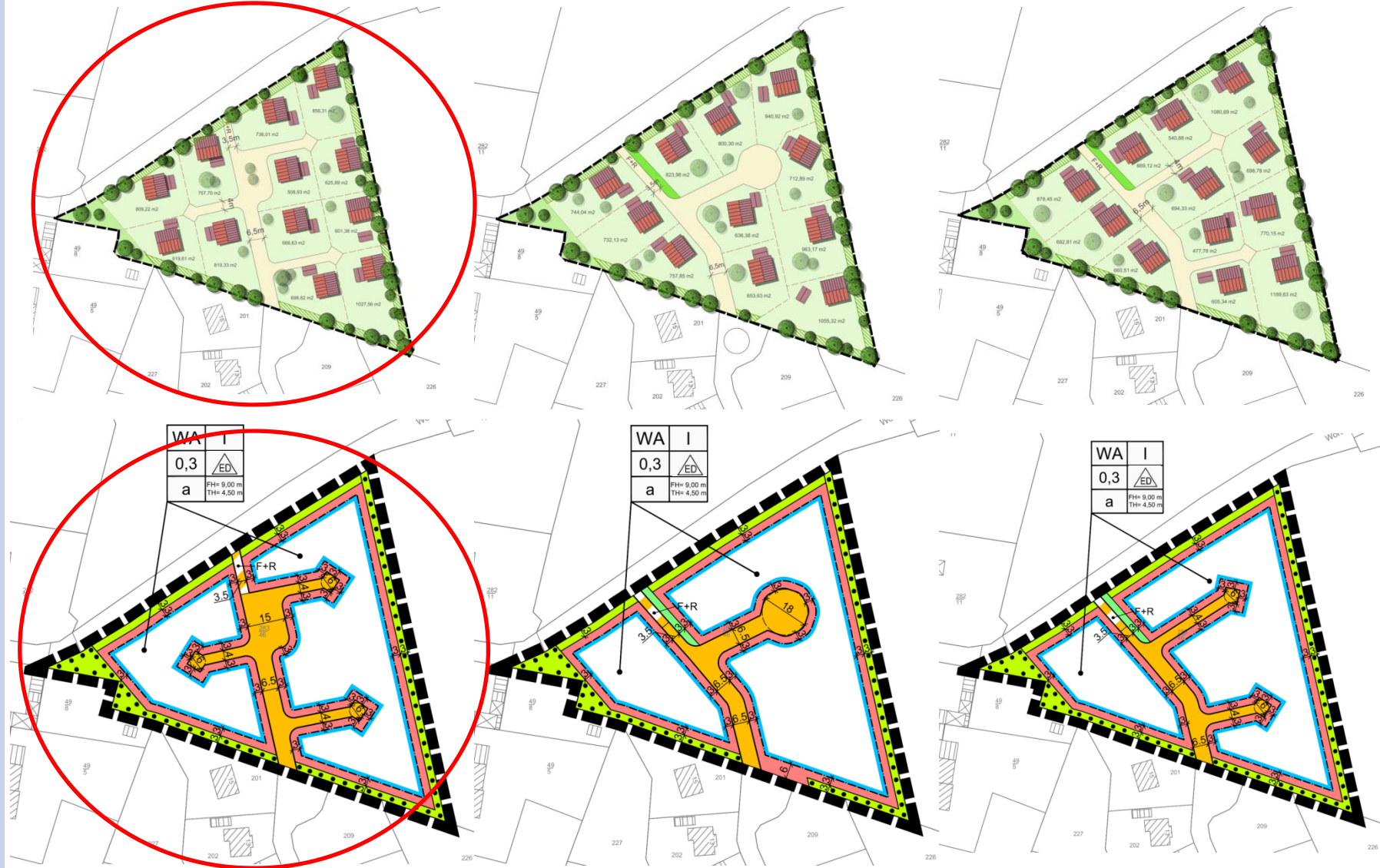
OVW Weg

Sonstiges

Br Brombeere
Bu Buche
Ei Eiche
Ho Holunder
Rho Rhododendron

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland





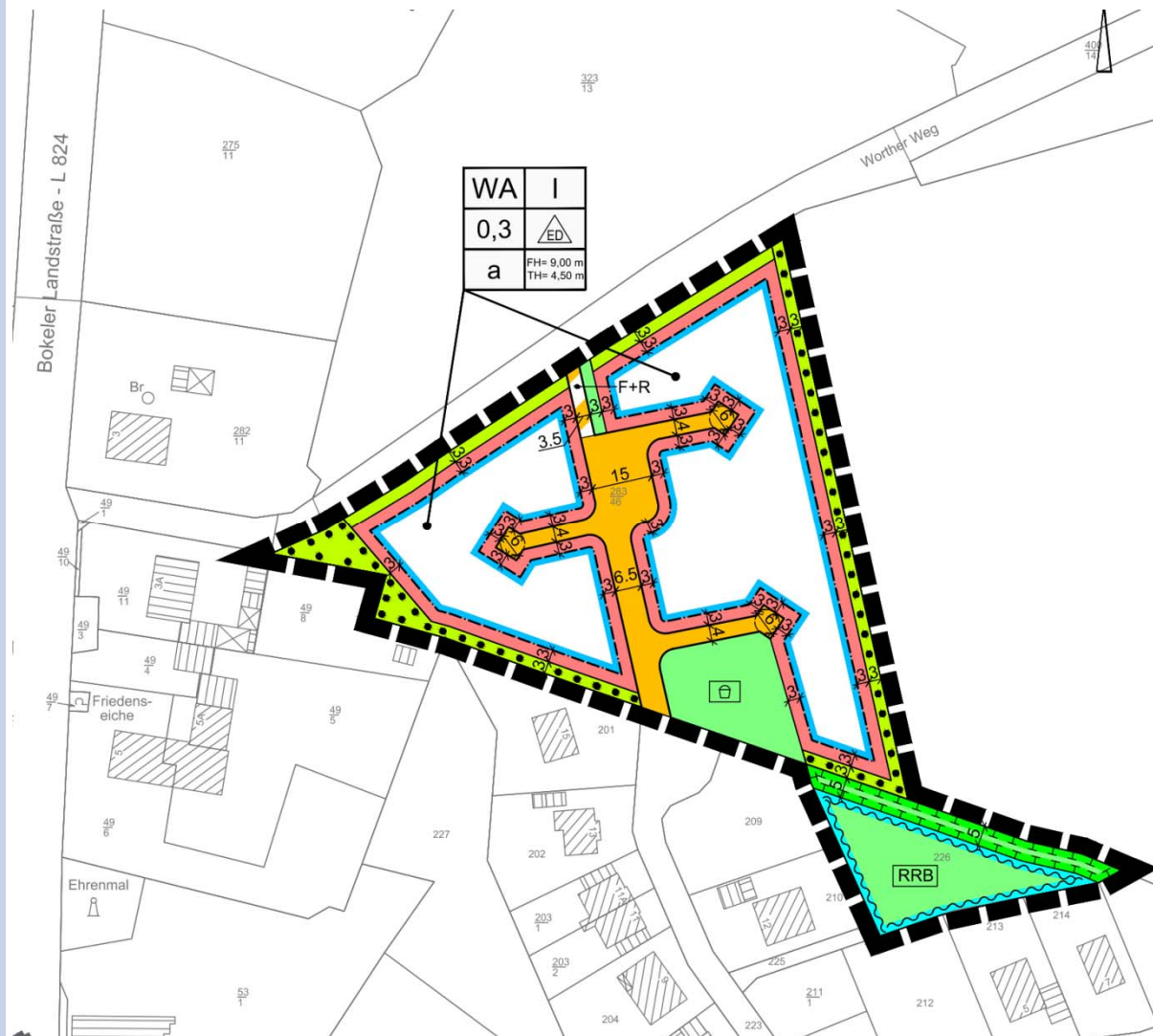
Legende:

c			
b	11.07.2016	Tiefen	Überlauf Worther Weg
a	06.07.2016	Tiefen	Eintrag Kipp als RRB
	Datum	Name	Art der Änderung
Gemeinde Wiefelstede OT Bokel Bebauungsplan Nr. 123 I "Alter Mühlenweg II - Erweiterung" 26215 Wiefelstede Entwurf			Auftraggeber Gemeinde Wiefelstede Kirchstraße 1 26215 Wiefelstede Projekt-Nr.: XX - XXX Blatt-Nr.: EL - 1 Maßstab: 1 : 500
KIR INGENIEURE Gisela Rasthoff Volker Tietjen			Datum Name bearbeitet gezeichnet geprüft Tietjen Horke Tietjen



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

Gesamtfläche: 11427,36 qm
Erschließungsfläche: 1065,91 qm



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH=9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
 - TH=4,50m TH= Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

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

- 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).
- 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 Schnitlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Mindestgrundstücksgrößen

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

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.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

8. Anpflanzungen von Bäumen

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

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

- 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>

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.