

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 29.05.2017, 18:00 Uhr, Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Hartmut Bruns FDP

Ralf Geerdes SPD als Vertreter für Timo Broziat

Lutz Helm SPD

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU außer zu TOP 14 bis einschließlich TOP 17

Sonja Niemeier CDU als Vertreterin für Ralf Küpker zu TOP 16 u. TOP 17

Bärbel Osterloh CDU

Dirk Schröder SPD

Helmut Stalling CDU

Günter Teusner B 90/Grüne

Jörg Weden SPD

hinzugewähltes Mitglied

Inge Kuper

Michael Sander

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Sigrid Lemp Fachbereichsleiterin Arbeit, Familie und Soziales bis einschließlich TOP 8

Bernd Quathammer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung

Gäste

Udo Janßen janßen bär partnerschaft mbB - Architekten und Ingenieure, zu TOP 8

Dipl.-Ing. Bert Diekmann Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu TOP 9 bis einschließlich TOP 11

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 12 bis TOP 19

Claus Stölting Nordwestzeitung

Stefan Wittig Der Wiefelsteder

Abwesend:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die zahlreichen Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 18.20 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. Genehmigung der Niederschrift vom 04.04.2017

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.04.2017 wird mit einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

7. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde wurden keine Fragen gestellt.

**8. Vorstellung der Planung der Kindertagesstätte Metjendorf, Ofenerfelder Straße
Vorlage: B/0840/2017**

Auf Vorschlag von Ausschussvorsitzendem Nacke unter Hinweis auf die vorhergehende Beratung im Ausschuss für Generationen und Soziales kommt der Ausschuss überein, auf eine erneute Vorstellung der Planung anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation zu verzichten.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass der Ausschuss für Generationen und Soziales den Beschlussvorschlag geändert und die dargestellten Planungen ohne Zustimmung zur Kenntnis genommen habe.

Aufgrund des Ergebnisses der Beratung im Ausschuss für Generationen und Soziales ergeht bei einer Stimmenthaltung einstimmig folgender geänderter Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt die dargestellte Planung zum Neubau der Kindertagesstätte Metjendorf, Ofenerfelder Straße, zur Kenntnis.

**9. Antrag von Herrn Rolf Watermann, Spohle, auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) i. V. mit § 8 des Nds. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in der Ortschaft Wiefelstede-Lehe
Vorlage: B/0841/2017**

Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ausgangssituation, das Vorhaben, die planungsrechtliche Situation und das anschließend geplante Planfeststellungsverfahren ausführlich anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Im Kaufvertrag sei verankert, dass der Sandabbau ausschließlich für den Bau der A 20 vorgenommen werden dürfe.

FBL Siemen erklärt, dass der Verwaltungsausschuss der Waldumwandlung bereits am 29.04.2013 zugestimmt habe.

Herr Diekmann fügt hinzu, dass die Waldumwandlung bereits genehmigt und die erforderliche Ersatzaufforstung durchgeführt wurde.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Geerdes bestätigt Herr Diekmann, dass der Landkreis in diesem Fall nicht auf das Einvernehmen der Gemeinde angewiesen sei und ein Ablehnen des Benehmens daher kaum eine Bedeutung habe.

Ausschussvorsitzender Nacke ergänzt, dass der Landkreis lediglich verpflichtet sei, die Gemeinde anzuhören.

BM Pieper erklärt, dass die Beratungsvorlage für den Verwaltungsausschuss zur Benehmensherstellung noch vorbereitet werde.

Ausschussvorsitzender Nacke weist darauf hin, dass Bedenken gegen den Sandabbau noch im anschließenden Planfeststellungsverfahren vorgetragen werden können. Hier werde auch die Öffentlichkeit beteiligt.

Ausschussmitglied Schröder erinnert an die Historie, die zur Ausweisung des Gebietes als Vorranggebiet für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft und zur Aufstellung entspre-

chender Bebauungspläne geführt habe. Diese Planung soll hier einfach über den Haufen geworfen werden. Seiner Meinung nach liege hier ein Vertrauenstatbestand in die Beständigkeit der Planung vor, der auch weiter Bestand haben sollte. Ohne Kenntnis des angekündigten hydrologischen Gutachtens sei er außerdem nicht in der Lage über den Antrag zu entscheiden und müsse in diesem Fall mit Nein abstimmen. Er beantragt daher, die Entscheidung bis zur Vorlage des hydrologischen Gutachtens zu vertagen.

Ausschussvorsitzender Nacke gibt zu bedenken, dass dann ein neuer Termin für eine zusätzliche Bau- und Umweltausschusssitzung für die rechtzeitige Abgabe einer Stellungnahme gefunden werden müsse.

BM Pieper ergänzt, dass der Landkreis ansonsten von einer Zustimmung der Gemeinde ausgehen würde. Wenn eine erneute öffentliche Diskussion gewünscht werde, müsse eine zusätzliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anberaumt werden.

Herr Diekmann bestätigt auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke, dass es an dieser Stelle um ein Raumordnungsverfahren gehe und ein Vorlegen der erforderlichen Gutachten erst im anschließenden Planfeststellungsverfahren vorgesehen sei. Es gehe nur um die Frage, ob das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1996 dem geplanten Sandabbau entgegenstehe, was nach Ansicht des Landkreises der Fall sei. Aus diesem Grunde sei ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Am hydrologischen Gutachten werde im Übrigen bereits mit Hochdruck gearbeitet.

Ausschussmitglied Schröder sieht die Gemeinde nicht genötigt, ohne Kenntnis des hydrologischen Gutachtens über den Antrag zu entscheiden. Beim Landkreis sollte daher eine Fristverlängerung beantragt werden. Der Antragsteller müsse sich solange gedulden.

Ausschussmitglied Teusner macht deutlich, dass jetzt die Folgen der A 20 sichtbar werden. Ein Wald verschwindet. Ein Vorranggebiet für Ruhige Erholung verschwindet. Während die Änderung des RROP sehr aufwendig sei gehe jetzt beim Zielabweichungsverfahren alles ganz schnell. Er stellt das Projekt A 20 insgesamt in Frage. Ein öffentliches Interesse hieran sei nicht vorhanden. Er bedauere, dass über den Antrag in nichtöffentlicher Sitzung des Verwaltungsausschusses entschieden werde, und kündigt an, dort gegen das Benehmen zu stimmen.

Ausschussmitglied Kruse fügt hinzu, dass seine Fraktion ebenfalls gegen die A 20 sei. Man werde daher ebenso gegen das Benehmen stimmen, auch um ein Zeichen zu setzen.

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, zunächst über den Antrag von Ausschussmitglied Schröder abzustimmen.

BM Pieper fügt hinzu, dass eine zusätzliche Sitzung des Verwaltungsausschusses vor der Ratssitzung am 19.06.2017 denkbar sei, wenn das hydrologische Gutachten bis dahin vorliegt.

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, davor eine öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anzusetzen.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt anschließend einstimmig überein, die Entscheidung über die Benehmensherstellung zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in der Ortschaft Wiefelstede-Lehe zu vertagen. Die

Verwaltung wird beauftragt, beim Landkreis Ammerland eine Verlängerung der Frist zur Abgabe der Stellungnahme zu beantragen.

- 10. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig
mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0828/2017**

Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Einige der Änderungen wurden auf Wunsch der Christoffers Kulturbau GmbH vorgenommen.

FBL Siemen erklärt, dass auf dem zukünftigen Betriebsgelände der Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG noch ein Leitungsrecht zum Regenrückhaltebecken hin eingezeichnet werden müsse. Dies sei mit Herr Dieluweit abgesprochen.

Ausschussmitglied Teusner erinnert daran, dass seine Fraktion damals gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 gestimmt habe, weil man die Befürchtung hatte, dass an dieser Stelle noch mehr hinzukommen werde. Diese Befürchtung bestätige sich nun hiermit. Der Betrieb möchte erweitern, was am jetzigen Standort jedoch nicht möglich sei. Unter der Voraussetzung, dass sich am alten Standort nicht ein ähnlicher Betrieb ansiedelt, werde man die für die Umsiedlung erforderliche Planung daher schweren Herzens mittragen. Die Verkehrssituation müsse jedoch beobachtet und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kontrolliert werden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 11. 115. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebau-**

ungsplanes Nr. 145);

hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite

b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig

mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorlage: B/0829/2017

Aufgrund der bereits zu TOP 10 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“) erhaltenen Informationen ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, nördlich Feldtange";

hier: a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorlage: B/0838/2017

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor. Der Geltungsbereich sei aus Gründen der städtebaulichen Ordnung bis zur Straße ausgeweitet worden. Aufgrund der Geruchsimmissionen sei eine Bebauung nur in einem Teilbereich möglich. Zur Lösung der Entwässerungsproblematik sei eine Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Die Anbindung an die Feldtange soll über einen Privatweg erfolgen. Geplant sei ein kleines dörfliches Baugebiet mit Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 900 m². Der Garten könne hier nicht auf die Baufläche angerechnet werden. Im hinteren Bereich (MD 2) seien Garagen und überdachte Stellplätze nur im überbaubaren Bereich erlaubt.

FBL Siemen erklärt, dass lediglich die Entwässerung der Straße über den Kanal erfolgen werde.

Ausschussmitglied Schröder hat erhebliche Probleme mit der Planung. Ein Dorfgebiet erfordere eine Vermischung der Nutzungen. So habe das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschieden, dass die Ausweisung eines Dorfgebiets in einem Bebauungsplan nur zulässig sei, wenn in ihm auch land- oder forstwirtschaftliche Betriebe untergebracht werden können. Dies

sei hier nicht der Fall und die Planung somit rechtlich nicht zulässig. Problematisch sei außerdem die Engstelle auf der Feldtange.

FBL Siemen verweist auf die Behördenbeteiligung, bei der auch die rechtliche Zulässigkeit geprüft werde. Wie dem Planentwurf zu entnehmen sei, soll die Feldtange im Bereich der Engstelle verbreitert werden. Außerdem werde der Einmündungsbereich des Privatwegs vergrößert („Trompete“).

Ausschussmitglied Schröder ist aus rechtlichen Gründen gegen die Planung und würde hierzu gegebenenfalls eine namentliche Abstimmung beantragen.

Ausschussmitglied Teusner erinnert daran, dass seine Fraktion seinerzeit wegen des Hähnchenmaststalles und einer möglichen Keimbelastung gegen das Baugebiet Hörne-West gestimmt habe. Das jetzt geplante Baugebiet läge noch näher. Deshalb werde man auch hier dagegen stimmen.

Ausschussmitglied Weden schlägt vor, zur Klärung der rechtlichen Zulässigkeit die Genehmigungsbehörde einzuschalten.

Frau Abel entgegnet, dass ihr die angesprochene Rechtsprechung bekannt sei. Es sei hier von vorneherein klar gewesen, dass die Planung schwierig werde. Planerischer Ansatz sei hier die Betrachtung der vorhandenen dörflichen Struktur im Gesamtzusammenhang. Sie schlägt vor, diesen Planungsansatz im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung überprüfen zu lassen.

Auf Anfrage von FBL Siemen erklärt Frau Abel, dass bisher keine Abstimmung mit dem Landkreis stattgefunden habe.

Auf Vorschlag von FBL Siemen kommt der Ausschuss bei einer Stimmenthaltung einstimmig überein, die Angelegenheit zu vertagen und die Frage der rechtlichen Zulässigkeit der Planung bis zur nächsten Sitzung klären zu lassen.

- | | |
|------------|--|
| 13. | 118. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146); |
| | hier: a) Änderungsbeschluss |
| | b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung |
| | gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung |
| | Vorlage: B/0839/2017 |

Der Ausschuss kommt ohne weitere Aussprache bei einer Stimmenthaltung einstimmig überein, die Angelegenheit zu vertagen.

- 14. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0824/2017

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt FBL Siemen, dass die Baustellenzufahrt in Höhe des Knicks an die Straße Am Elisabethstein angebunden werden solle. Er bestätigt, dass wegen der möglichen Schäden durch den Baustellenverkehr ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werde.

Ausschussmitglied Teusner kritisiert, dass das geplante Baugebiet zeitgleich mit dem Baugebiet Am Ostkamp realisiert werden soll. Das Baugebiet würde wie eine Pfeilspitze in die Landschaft hineinragen. Da es im Raum Metjendorf außerdem noch andere, besser geeignete Fläche gebe, werde er gegen die Planung stimmen.

Bei 9 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme ergeht 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 den Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 15. 109. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I);**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger sowie von privater Seite

b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0825/2017

Aufgrund der bereits zu TOP 14 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I „Heidkamp - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 9 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme 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 stellt der Rat die 109. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.

16. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0826/2017

Ausschussmitglied Osterloh hat erhebliche Bedenken gegen die Planung aufgrund der Stellungnahme des Landwirtes. Nach In-Kraft-Treten der neuen TA Luft werde dieser durch die herannahende Bebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Der Betrieb sollte besser geschützt werden. Den Abwägungsvorschlag der Verwaltung könne sie nicht mittragen. Sie werde sich daher bei der Abstimmung der Stimme enthalten.

Frau Abel erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Aufgrund des Schreibens des Landwirtes habe man die Landwirtschaftskammer erneut um Stellungnahme gebeten. Diese habe bestätigt, dass die aktuell gültigen Grenzwerte unter Berücksichtigung der geplanten Neuorganisation des Boxenlaufstalles deutlich unterschritten werden und eine weitere Entwicklung der Tierhaltung möglich sei. Ob und in welcher Form die neue TA Luft tatsächlich in Kraft trete, stehe heute noch nicht fest. Sie würde in der vorliegenden Entwurfsform jedoch ebenfalls eine weitere Entwicklung des Betriebes zulassen. Die Gemeinde müsse sich nun zwischen den Belangen des Landwirtes auf der einen Seite und der Deckung des dringenden Wohnbedarfs auf der anderen entscheiden.

Auf Vorschlag von Ausschussmitglied Helm kommt der Ausschuss überein, die Sitzung zu unterbrechen, um dem anwesenden Landwirt Frers die Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung äußern.

Beginn der Sitzungsunterbrechung

Herr Frers weist darauf hin, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Landwirtschaft ständig verschärft werden. Oft komme man als betroffener Landwirt erst hinterher dahinter. So könne sich sein Betrieb aus Gründen des Naturschutzes nur noch in Richtung der Fläche Am Ostkamp entwickeln. Durch die geplante Bebauung befürchtet er Probleme bei der weiteren Entwicklung seines Betriebes.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke bestätigt Frau Abel, dass die Planung nach der aktuellen Rechtslage keine Nachteile für den Landwirt nach sich ziehe. Die neue TA Luft wäre in der vorliegenden Fassung für alle eine Katastrophe. Dennoch würden auch deren Grenzwerte noch eingehalten werden.

BM Pieper erklärt, dass die geplante Senkung der Grenzwerte in der neuen TA Luft ein zweiseitiges Schwert sei, das nicht nur die Landwirte sondern auch die bauliche Entwicklung in den ländlichen Räumen treffen werde. In Zusammenarbeit mit den Spitzenverbänden werde daher aktuell versucht, diese zu verhindern.

Ausschussmitglied Stalling weist darauf hin, dass es im Raum Metjendorf nur noch zwei aktive landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe gibt. Die Entwicklungsabsichten des Landwirtes Frers seien bekannt, eine Einschränkung daher nicht richtig und bisher auch stets verneint worden.

BM Pieper hält entgegen, dass diese Aussage aktuell immer noch korrekt sei. Es gebe jedoch keine Garantie dafür, dass dies auch in Zukunft so bleibe oder dass die geplante Änderung auch tatsächlich eintrete. Eine Senkung der Grenzwerte würde die bauliche Entwicklung und die Landwirte treffen.

Ausschussmitglied Schröder geht davon aus, dass die angekündigte Verschärfung auch tatsächlich umgesetzt werde. Er macht deutlich, dass es bei Lärm und Geruch keinen Bestandschutz gebe. Der Landwirt wäre demnach zur Nachrüstung verpflichtet. Die Beantwortung der Frage, ob die neue TA Luft nun in der vorliegenden Fassung komme oder nicht, sei wie ein Blick in die Glaskugel. Der Landwirt Frers sei seiner Meinung nach jedoch in jedem Fall betroffen.

Auf Antrag von Ausschussmitglied Osterloh wird die Sitzung unterbrochen.

Sitzungsunterbrechung von 18.20 Uhr bis 18.32 Uhr

Frau Abel erläutert die aufgrund des Bebauungskonzeptes der AWG vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes anhand der Präsentation. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es seien hierzu keine weiteren Anregungen eingegangen.

Ausschussmitglied Weden weist auf die konkrete, große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Raum Metjendorf hin. Am Ostkamp könnten ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Die Nachteile für die Landwirtschaft seien auf der anderen Seite hingegen nur zu befürchten. Er beantragt aus Gründen der Gleichbehandlung die Anhebung der zulässigen Traufhöhe im Plangebiet auf 6 m, wie im Bebauungsplan Nr. 29 I, damit die Gebäude auch hier besser ausgenutzt werden können. Dies entspreche auch dem eher städtisch geprägten Charakter Metjendorfs.

FBL Siemen erinnert an die Beratung hierzu in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.02.2017. Der Vorschlag habe seinerzeit keine Mehrheit gefunden. Der überwiegende Teil der Bewerber plane den Bau eines Einfamilienhauses. Dies betreffe insbesondere die Antragsteller, die nach den Vergaberichtlinien zuerst bedient werden. Er habe bisher ausschließlich Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen erfahren. Eine Anhebung der zulässigen Traufhöhe mache eventuell eine erneute Auslegung erforderlich, was zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung führen würde. Im Bebauungsplan wurden die üblichen Festsetzungen gewählt. Eine Traufhöhe von 6 m würde zu einer optischen Zweigeschossigkeit im Baugebiet führen. Im Fall Küpker liege ein anderer Sachverhalt vor.

Ausschussmitglied Weden hält entgegen, dass die zulässige Traufhöhe nicht voll ausgenutzt werden müsse. Man vertue sich daher nicht. Im Übrigen glaube er nicht, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung betroffen werden.

Frau Abel weist darauf hin, dass dann jedoch das Element der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 29 I zu den zulässigen Dachformen und -neigungen fehlen würde.

Ausschussmitglied Weden führt an, dass in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.02.2017 kein Beschluss zu der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes gefasst wurde.

BM Pieper schlägt vor, die Frage, ob durch die Anhebung der zulässigen Traufhöhe die Grundzüge der Planung betroffen würden, mit dem Landkreis abzustimmen, wenn dem Antrag in der heutigen Sitzung zugestimmt werde.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke erklärt, dass die Erweiterungsmöglichkeit für die landwirtschaftlichen Betriebe für die CDU-Fraktion immer eine große Rolle gespielt habe. Dies solle auch so bleiben. Im vorliegenden Fall seien die Erweiterungsmöglichkeiten für den Landwirt Frers nach geltendem Recht auch gegeben. Dies könne sich zwar durch die geplante TA Luft zukünftig ändern, doch nicht alles was politisch gewollt sei, werde auch tatsächlich umgesetzt. Er werde dem Bebauungsplan daher zustimmen. Für ihn handele es sich hier auch eher um eine Ortsrandlage, da eine weitere bauliche Entwicklung an dieser Stelle wegen der Wasserschutzzone und dem ehemaligen Fliegerhorstgelände nicht möglich sei. Für die Bewerber sei auch wichtig, wie der Nachbar bauen darf. Optisch könne durch die Änderung der Eindruck einer Zweigeschossigkeit entstehen. Der beantragten Anhebung der zulässigen Traufhöhe werde er daher nicht zustimmen.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst über den Antrag der SPD-Fraktion abstimmen.

Folgender Beschlussvorschlag wird mit 4 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung mehrheitlich abgelehnt.

a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt die Anhebung der zulässigen Traufhöhe im Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“ auf 6 m.

Mit 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Stimmenthaltungen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

b) 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.

c) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

- 17. 110. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I);**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0827/2017

Aufgrund der bereits zu TOP 16 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 1 Nein-Stimme und 2 Stimmenthaltungen 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 stellt der Rat die 110. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.

- 18. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Frau Abel, NWP, erläutert den Planentwurf und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Ohne weitere Aussprache 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 den Bebauungsplan Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- | | |
|------------|--|
| 19. | 113. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I); |
| | hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger |
| | Träger sowie von privater Seite |
| | b) Feststellungsbeschluss |
| | Vorlage: B/0823/2017 |

Ohne weitere Aussprache 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 stellt der Rat die 113. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

20. Einwohnerfragestunde

20.1. Zielabweichungsverfahren im Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in Lehe

Frau Grube, BUND Kreisgruppe Ammerland, möchte wissen, ob im Zielabweichungsverfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird. Das öffentliche Interesse an einer Durchführung der Planung werde im Antrag damit begründet, dass die A 20 im Bundesverkehrswegeplan 2030 als Vorhaben des weiteren Bedarfs aufgenommen wurde. Der BUND habe jedoch gegen den Kabinettsbeschluss zum Bundesverkehrswegeplan Beschwerde bei der EU-Kommission eingelegt. Eine Entscheidung stehe noch aus.

BM Pieper erklärt, dass hier der Landkreis Ammerland Träger des Verfahrens sei. Ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werde, entziehe sich seiner Kenntnis. Die Gemeinde werde lediglich beteiligt. Ihr Einvernehmen sei in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Auf Anfrage von Herrn Wachtendorf, Vertreter des Seepark Lehe, erklärt Ausschussvorsitzender Nacke, dass das Einräumen eines Rederechts immer eine Einzelfallentscheidung sei. Wegen der anschließenden Ratssitzung könne es hier zeitliche Probleme geben.

Herr Wachtendorf fragt nach der Reaktion der Landesverkehrsbehörde auf die Stellungnahme der Gemeinde zum Trassenverlauf und zur geforderten Zusammenlegung der einzelnen Bauabschnitte.

BM Pieper erklärt, dass hierzu ein Erörterungstermin stattgefunden habe. Die Abwägung der Landesverkehrsbehörde sei in diesen Punkten negativ. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Raumordnungsverfahren zur Trassenplanung abgeschlossen und die Bildung von Abschnitten möglich und zulässig sei.

Herr Wachtendorf kritisiert, dass im Raumordnungsverfahren keine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden habe. Man fühle sich daher „über den Tisch gezogen“.

BM Pieper weist darauf hin, dass das Raumordnungsverfahren abgeschlossen sei. Eventuell könne hier noch Klage eingereicht werden. Die Zuständigkeit liege aber auch hier nicht bei der Gemeinde.

Frau Grube fügt hinzu, dass eine Klage nicht möglich sei.

Herr Wachtendorf hätte sich von der Gemeinde etwas mehr Engagement für die Interessen des Seepark Lehe gewünscht.

21. Anfragen und Anregungen

21.1. Pflasterarbeiten am Wehnerfelder Weg

Ausschussmitglied Helm möchte wissen, ob der Termin für den Beginn der Pflasterarbeiten am Wehnerfelder Weg bereits feststeht.

FBL Siemens erklärt, dass hier noch das Ausschreibungsverfahren laufe und die Arbeiten daher noch nicht in Auftrag gegeben werden konnten.

22. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 21.05 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez.
Fachbereichsleiter

gez.
Protokollführung

NEUBAU EINER KINDERTAGESSTÄTTE IN METJENDORF

Wiefelstede, den 29.05.2017



Gliederung der Präsentation

Entwurfsvorstellung

- Baugrundstück
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten / Modell
- Ausstattung

Kosten- und Terminplanung

- Kostengrobschätzung
- Grobterminplan

An aerial photograph of a city area, showing a mix of residential houses, trees, and larger industrial or commercial buildings. A large, rectangular, light-colored plot of land is highlighted in the center-left, indicating a specific site of interest. The text 'Baugrundstück' is overlaid on this highlighted area.

Baugrundstück





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

The logo consists of a blue square with a white stylized 'N' shape inside, and the letters 'NWP' in white below it.



Bauherr	Gemeinde Wiefelstede	Ansage-Nr.	
Projekt	Erschließung B-plan Nr. 122, 3. Änderung "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"	Datum	
Anlage	Gestaltungsplan -Ausführungsplanung-	Maßstab	1 : 500
	Kanal- und Straßenbau · Planung · Ausschreibung · Bauleitung	Datum	11.05.2017
	Projekt-Nr.	1446	
	bearbeitet	S. Klockgether	
	gezeichnet	M. Kause	
	Wangenlandstr. 8 26215 Wiefelstede Tel.: 04402 / 9102-0 Fax: 04402 / 9102-22 Internet: www.janb.de		



Das erforderliche Raumprogramm lässt sich auf dem Grundstück nur mit einer 2-geschossigen Bebauung realisieren

Flächenbedarf (1.447qm+1.260qm)=	2.707 qm
vorhanden	2.209 qm



Richtung Tennishalle



Richtung Ofenerfelder Straße



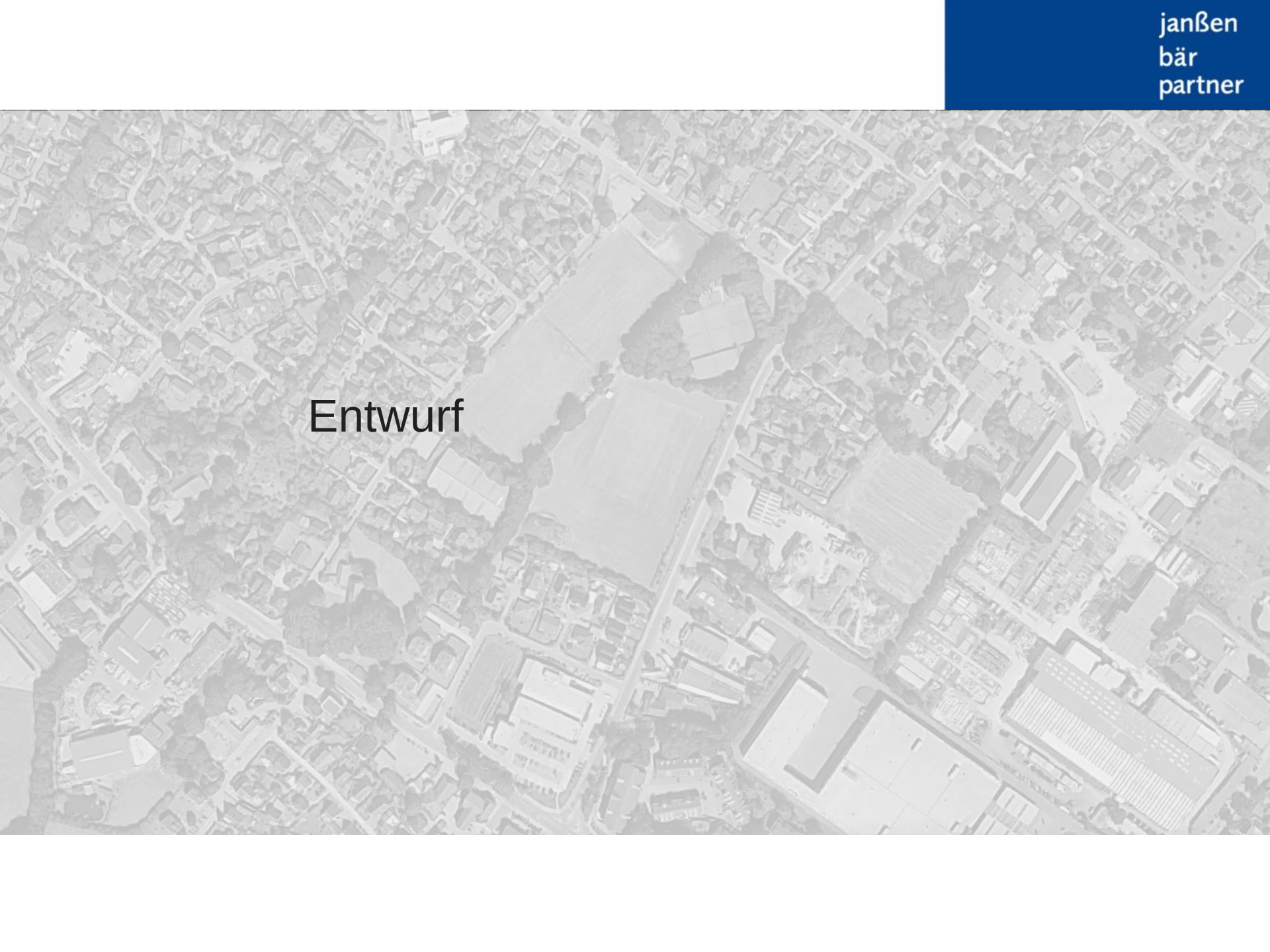
Richtung Lärmschutzwall



Letztes Grundstück am Wall



Tennishalle

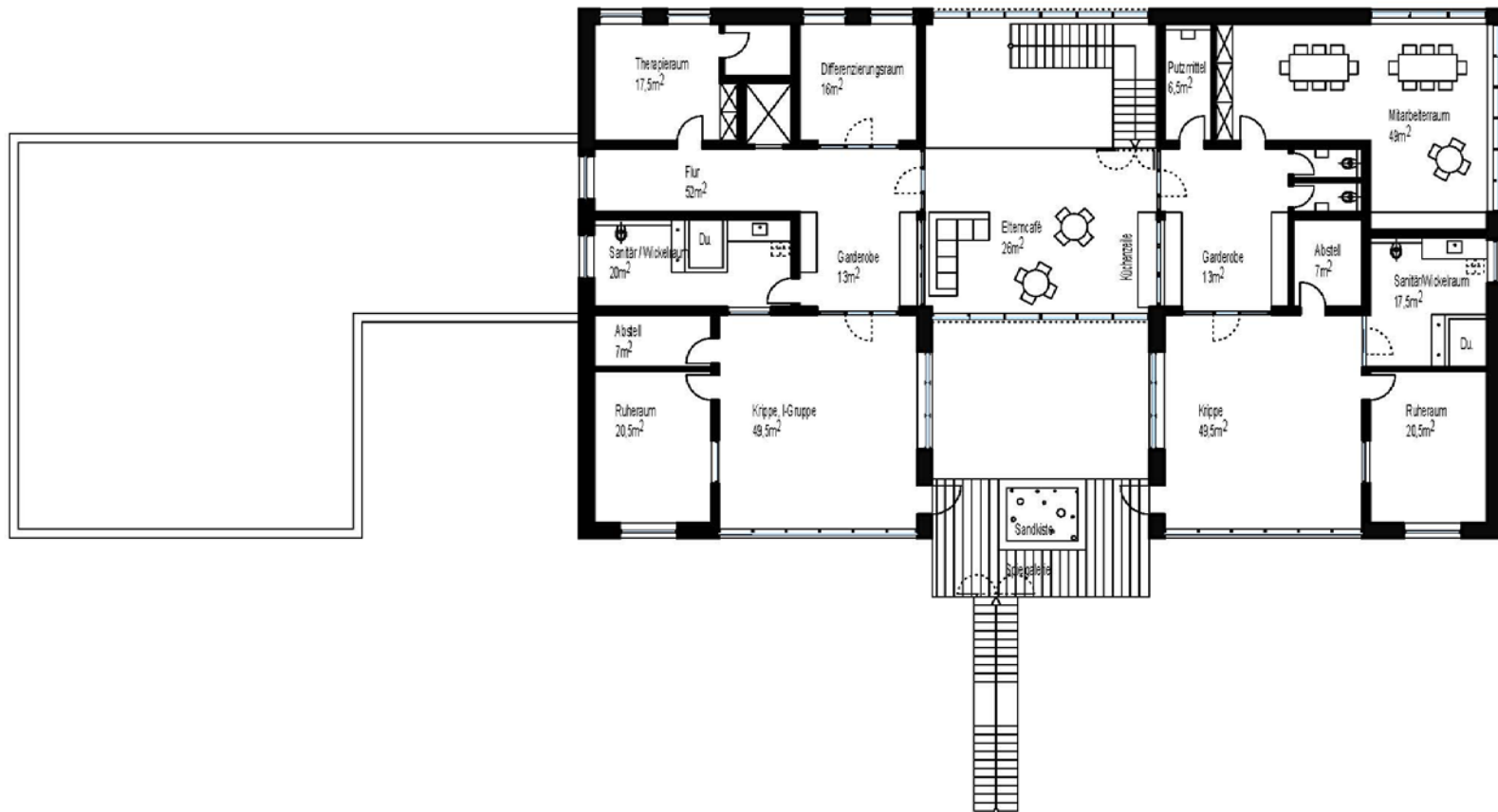
An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a dense arrangement of houses and trees. In the center, there is a large, rectangular, open field or park area. The word "Entwurf" is overlaid on the left side of the image.

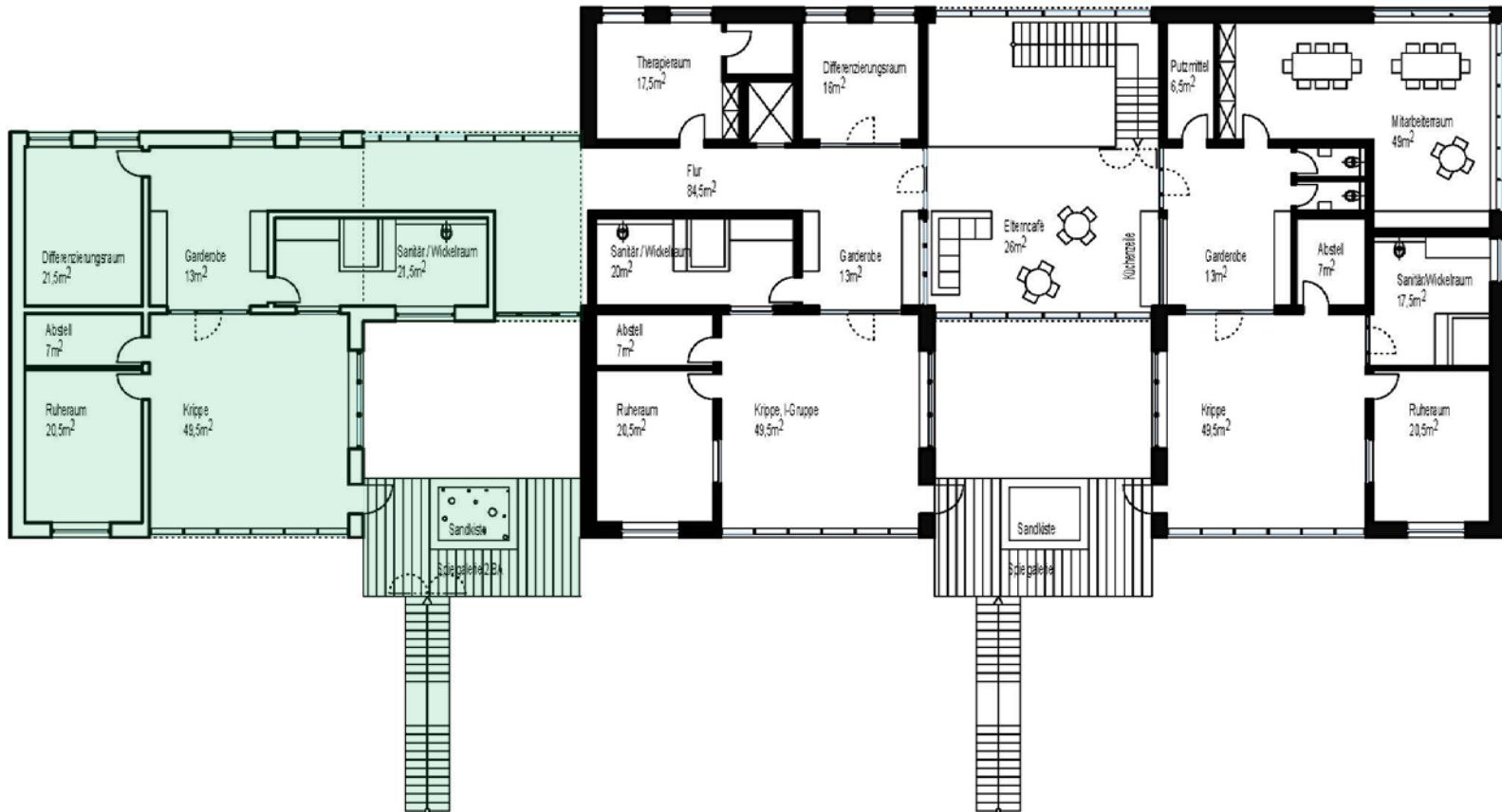
Entwurf

Lage auf dem Grundstück

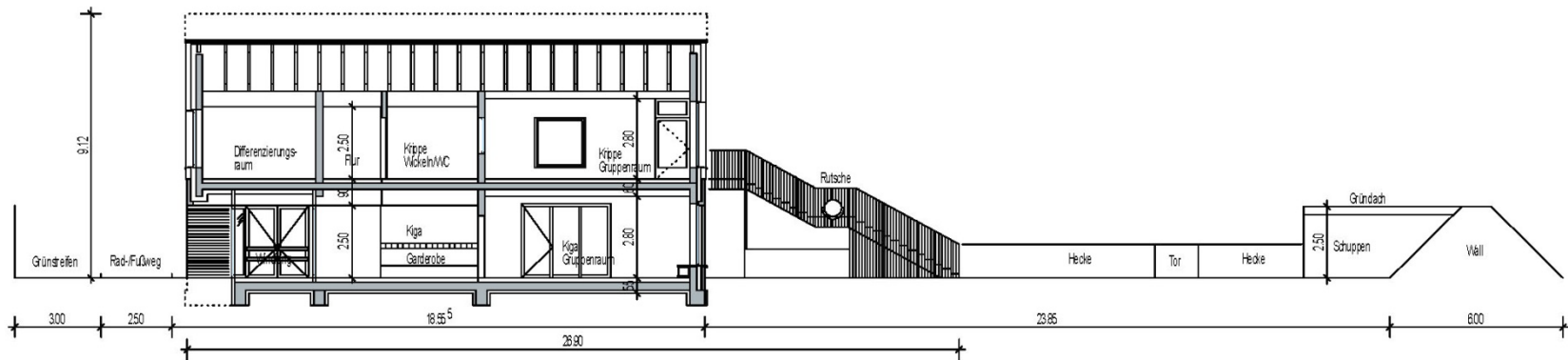




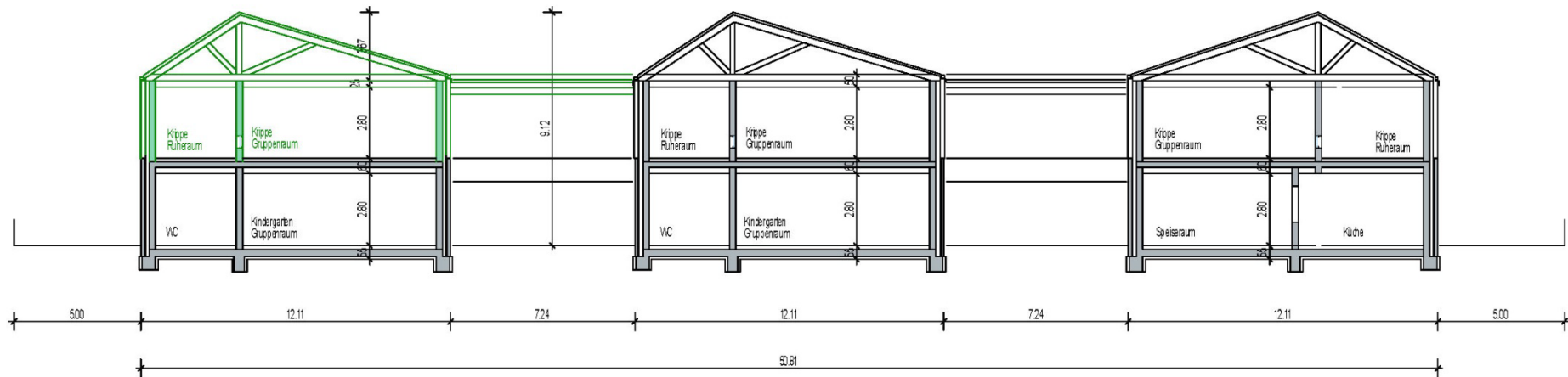




Schnitte

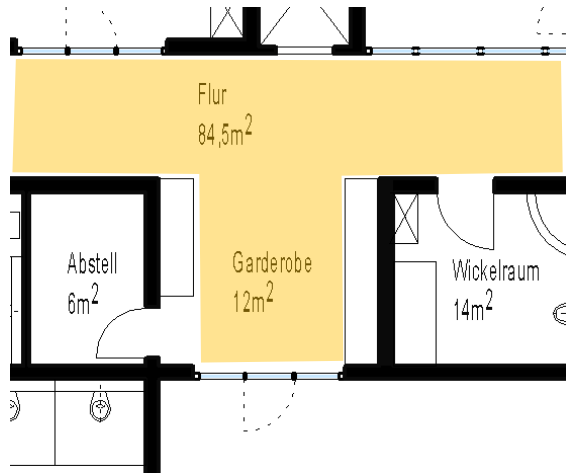


Querschnitt

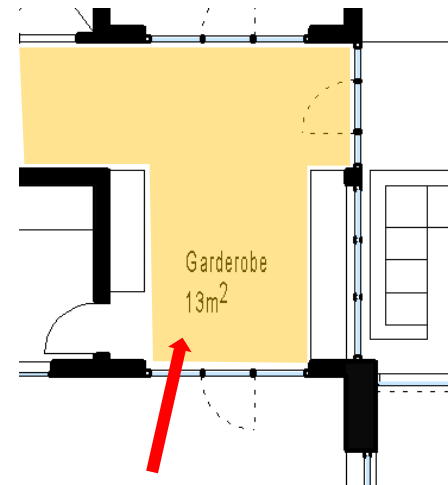


Längsschnitt

Garderoben



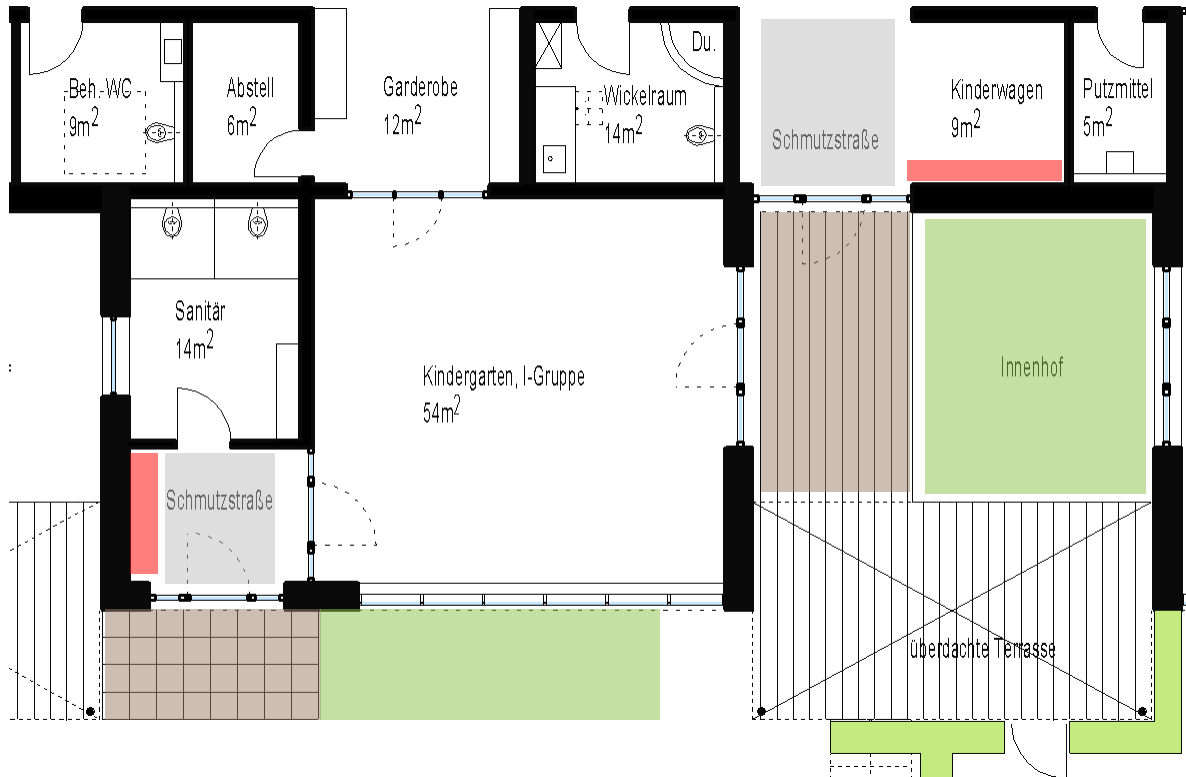
Garderoben als Aufweitung des Flures
am Eingang in die Gruppenräume



Garderoben einsehbar vom
Gruppenraum



Schmutzschleuse



- Baulich durch befestigten Bodenbelag im Aussenbereich
- Sauberlaufzone im Eingangsbereich
- Regale für Gummistiefel in der Schmutzschleuse





Gestaffelte Waschbecken



Toiletten in unterschiedlichen Größen und Montagehöhen

Wickelbereiche



Krippe



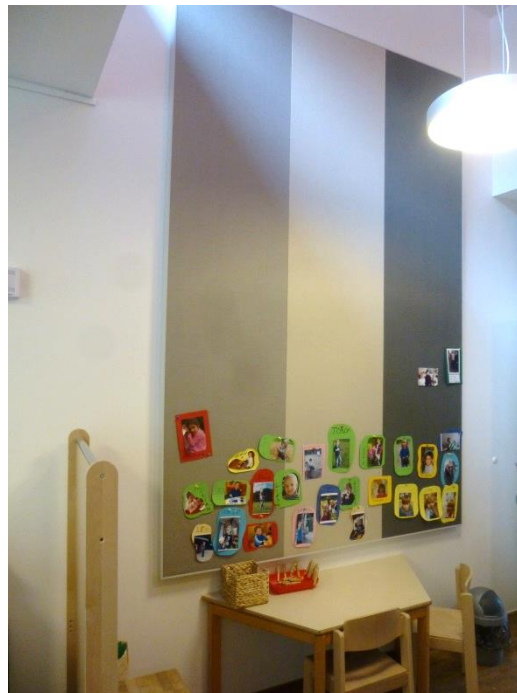
Kindergarten
I-Gruppe (optional höhenverstellbar)



Duschwanne als Wasser-
Spielplatz

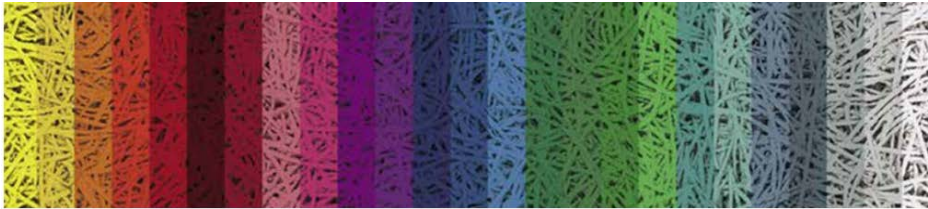


Einsatz von akustisch wirksame Materialien an Decken und Wänden





Einsatz von akustisch wirksame Materialien an Decken und Wänden,
diverse Materialien und Farben stehen zur Auswahl

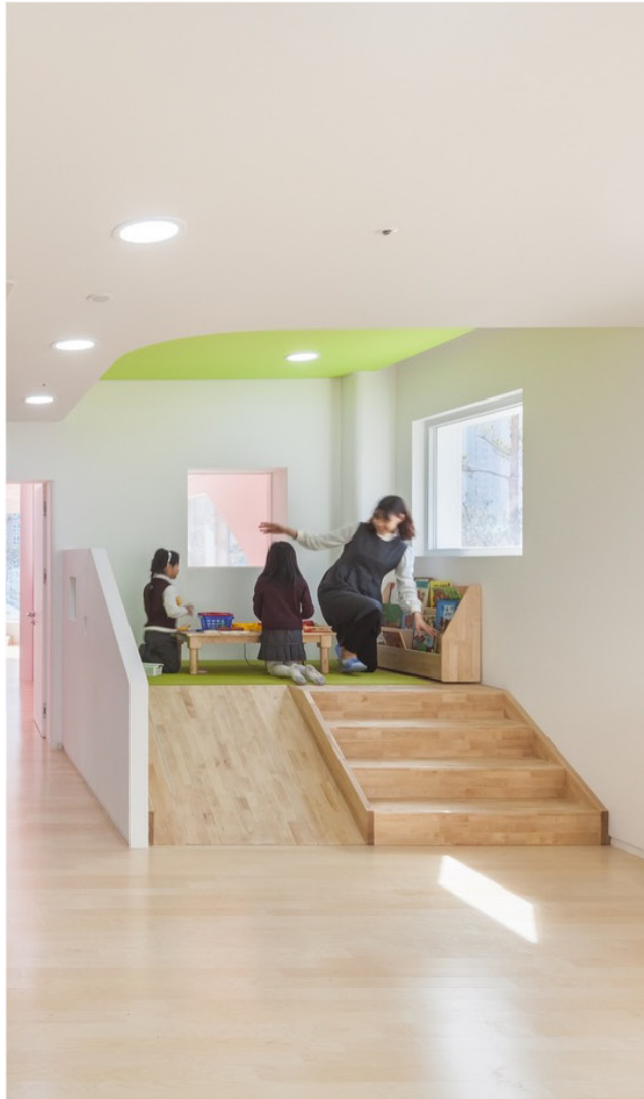


Entwurf: KiTa Metjendorf

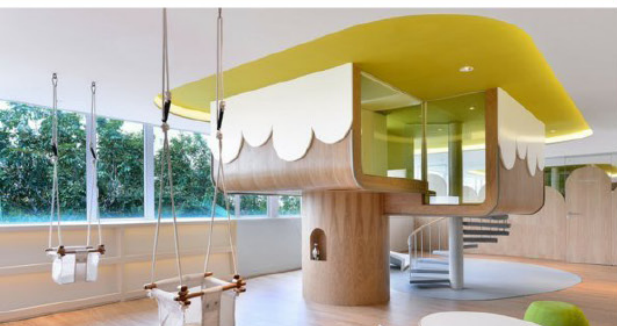
janßen
bär
partner



Spiel-Emporen



Verkehrsfläche mitnutzen



Leitbilder und Entwurfsansatz



Fassade



Entwurf: KiTa Metjendorf

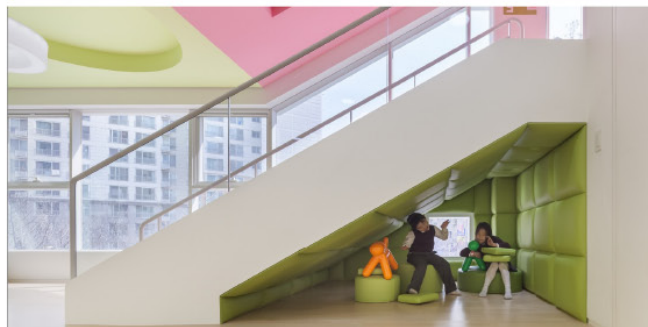
janßen
bär
partner



„Treppe rauf, Rutsche runter“



Spiel(t)räume



Luftraum



Leitbilder und Entwurfsansatz

Entwurf: KiTa Metjendorf



Natur



Matschbereich



Kletter- Spielgeräte





Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht West





Entwurf: KiTa Metjendorf





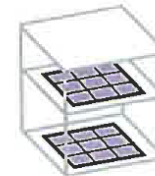
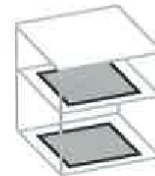
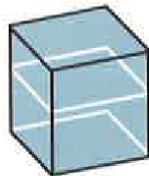


Kostengrobschätzung Terminplanung

Kostengrobschätzung KG 300 + KG 400

Kindergärten,
nicht unterkellert,
mittlerer Standard

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



BKI 2016, KiGa/KiTa,
Kosten inkl 19% MwSt

BRI 425 €/m³

von 360 €/m³
bis 525 €/m³

BGF 1.630 €/m²

von 1.360 €/m²
bis 1.930 €/m²

NUF 2.420 €/m²

von 1.880 €/m²
bis 2.930 €/m²

NE 24.360 €/NE

von 15.870 €/NE
bis 36.320 €/NE
NE: Kinder

Statische Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums

Stand: I/2016, inkl. 19% MwSt

Kostenkennwerte	Bruttorauminhalt BRI	Bruttogrundfläche BGF
KG 300 und 400	302-441 €/m³ BRI netto	1.143-1.622 €/m² BGF netto
gewählt:	350,00 €/m³ BRI netto	1.370 €/m² BGF netto
Regionalfaktor für den Landkreis Ammerland	0,86	0,86
daraus resultierender Kostenkennwert:	301,00 €/m³ BRI	1.178,20 €/m² BGF

Berücksichtigung des Baupreisindex (<http://destatis.de>) 2010 = 100

Baupreisindex I/2013	106,8	
Baupreisindex I/2016 (Stand BKI)	112,5	
daraus resultierende Baupreissteigerungsrate	0,475	pro Quartal
linear berechnete Baupreissteigerungsrate für den Baubeginn in I/2018	103,80	103,80

Kostengrobschätzung KG 300 + KG 400

Stand Vor-/ Entwurfsplanung 29.05.2017 ohne Mitwirkung von Fachplanern

Brutto-Rauminhalt

BRI a) allseitig umschlossen und überdeckt / 1.BA 5.110,41 m³

Brutto-Grundfläche

BGF allseitig umschlossen und überdeckt / 1.BA 1.235,95 m²

1. Bauabschnitt Kostengrobschätzung über Bruttorauminhalt

	Kennwerte BKI	Baupreis- index	Werte in I/2018	BRI a)	Gesamtkosten netto
KG 300 und 400	301,00 €/m ³ BRI	103,80	312,44 €/m ³ BRI	5.110,41 m ³	1.596.686,28 €

1. Bauabschnitt Kostengrobschätzung über Bruttogrundfläche

				BGF	
KG 300 und 400	1.178,20 €/Tm ² BGF	103,80	1.223,00 €/m ² BGF	1.235,92 m ²	1.511.530,16 €

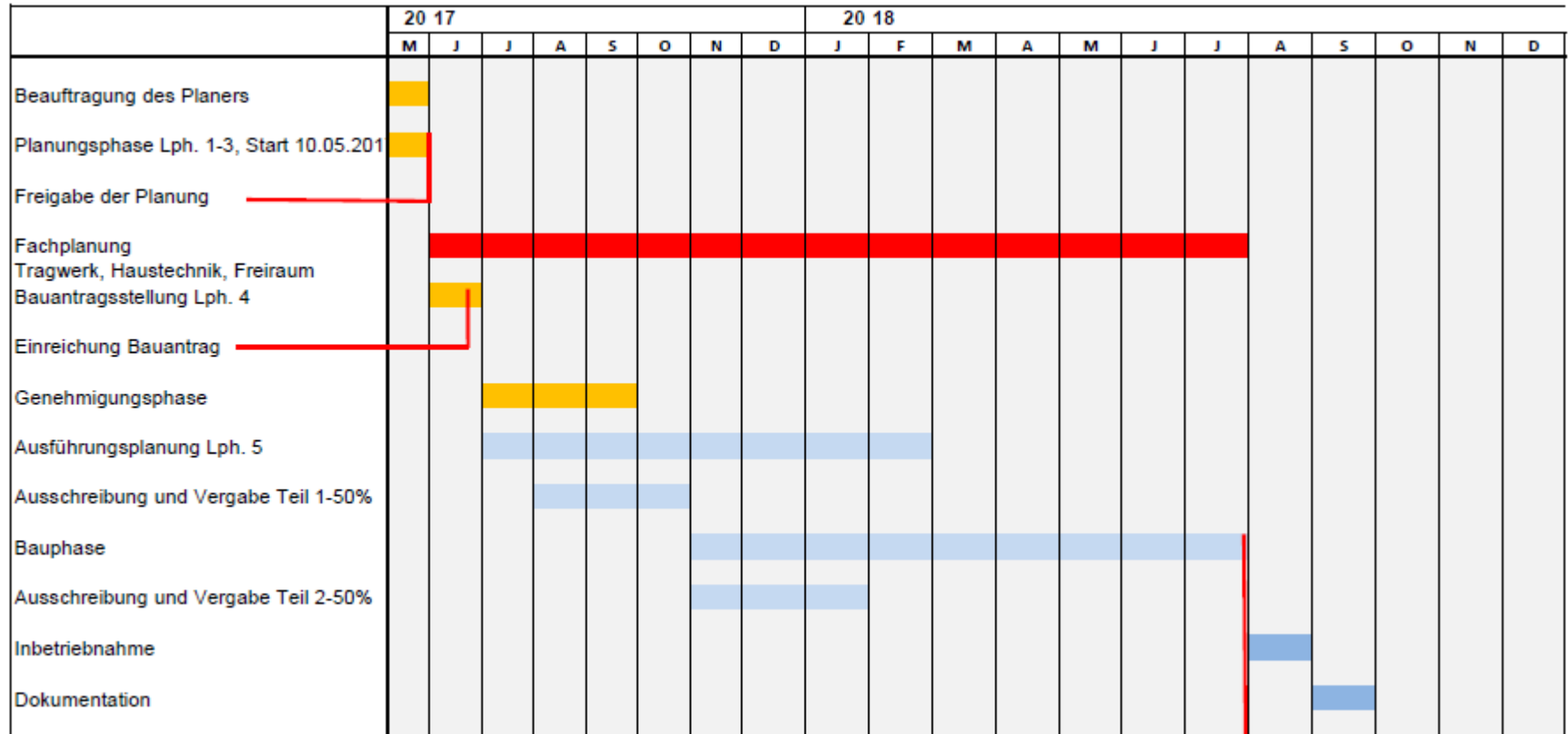
Durchschnittswert aus beiden Kostenschätzungen

KG 300 + KG 400 Nettokosten = **1.554.108,22 €**

Grundvoraussetzung für einen optimalen Planungsablauf ist die kurzfristige Einschaltung sämtlicher Fachingenieure!

- **Freigabe der Planung durch den VA am 29.05.2017.** Keine weiteren wesentlichen Planungsänderungen.
- **Fertigstellung Bauantrag am 23.06.2017.** Voraussetzung: Konzept Fachplanung liegt vor.
- **Ausführungsplanung erster Teil für Rohbaugewerke 19.06.2017 bis 21.07.2017.** Voraussetzung: Positionsplan Statik und Entwürfe Fachplaner liegen komplett vor.
- **LV-Erstellung erweiterter Rohbau** (Rohbau- Zimmer und Dachdeckerarbeiten) **24.07.2017 bis 24.08.2017.** Es sollten auch die fachtechnischen Gewerke im ersten Ausschreibungspaket ausgeschrieben werden.
- **LV- Versand: 25.08.2017**
- **Submission erstes Ausschreibungspaket: 15.09.2017**
- **Angebotsprüfung einschl. RPA und Vergabe: 18.09.2017 bis 29.09.2017**
- **VA – Sitzung am 02.10.2017.**(bisher nicht terminiert, evtl. in vorhergehender Sitzung eine Ermächtigung beschließen lassen)
- **Baubeginn 16.10.2017**

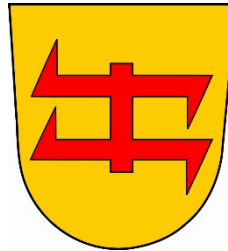
Grobterminplan



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!



GEMEINDE Wiefelstede



TOP 9

**Antrag von Herrn Rolf Watermann, Spohle, auf Durchführung
eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 ROG i. V. m. § 8 NROG im
Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in der Ortschaft
Wiefelstede-Lehe**

Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017

Gliederung

1. Ausgangssituation und Lage im Raum
2. Kurze Beschreibung des Vorhabens
3. Planungsrechtliche Situation – Raumordnerische Belange
4. Zusammenfassung

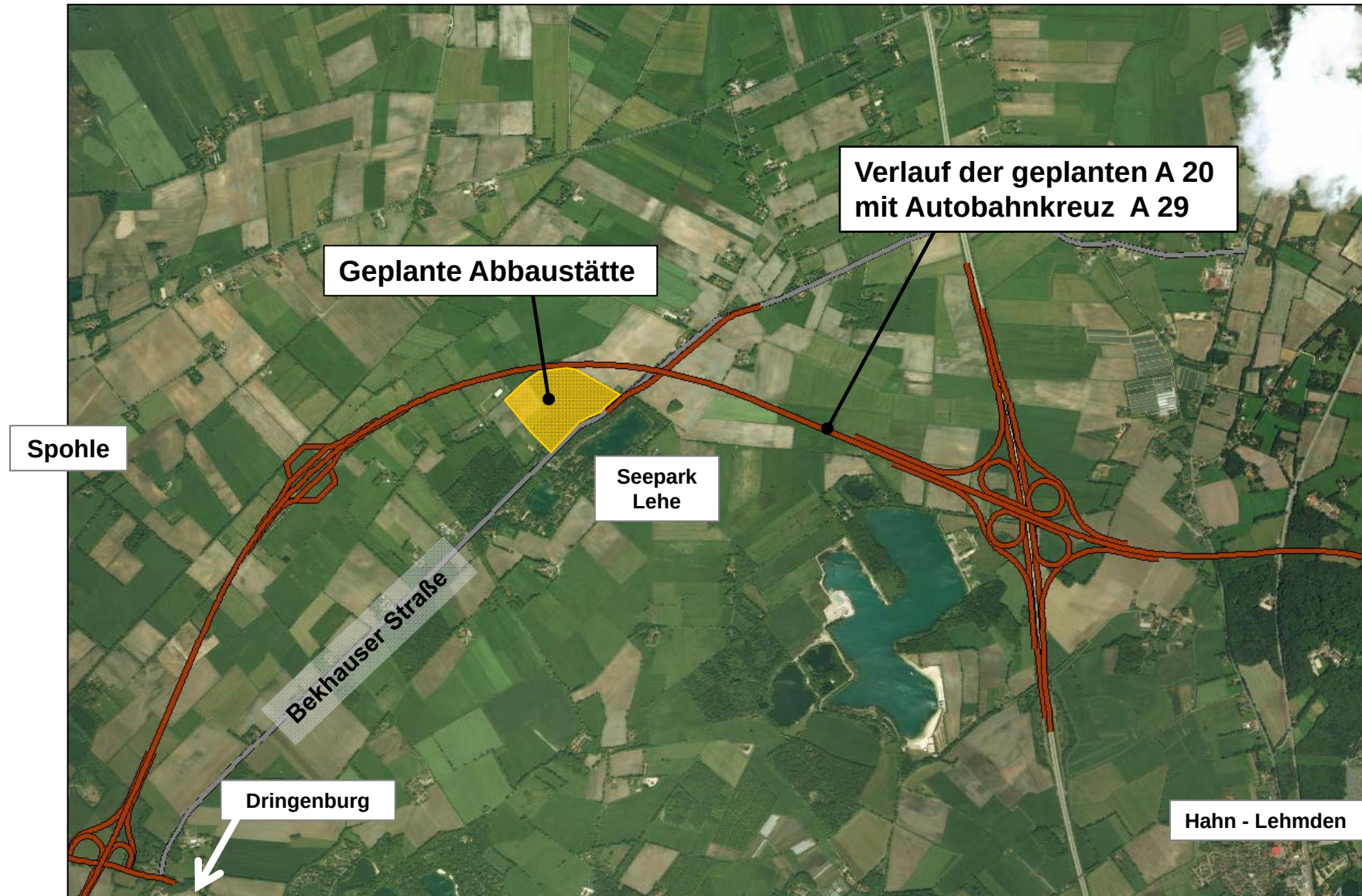
1. Ausgangssituation und Lage im Raum

- Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** plant den Bau der **Bundesautobahn A 20** (Küstenautobahn) zur Erschließung des nordwestdeutschen Raums zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Für den Bau der Autobahn werden große Mengen Sand benötigt. Die Lage des geplanten Bodenabbaus direkt angrenzend an die Trasse der geplanten A 20 ermöglicht ein direktes **Verbringen des Sandes in den Trassenbereich**.
- Die Bodenabbauplanung soll **Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum dritten Bauabschnitt (3. BA) der Küstenautobahn A 20** werden.
- Teile des Plangebietes liegen gemäß rechtsgültigem RROP des Landkreises Ammerland (Stand 1996) im **Vorranggebiet für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft**



**Raumordnerisches Ziel steht momentan der
Planung des Sandabbaus entgegen!
→ Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG
i. V. m. § 8 NROG erforderlich!**

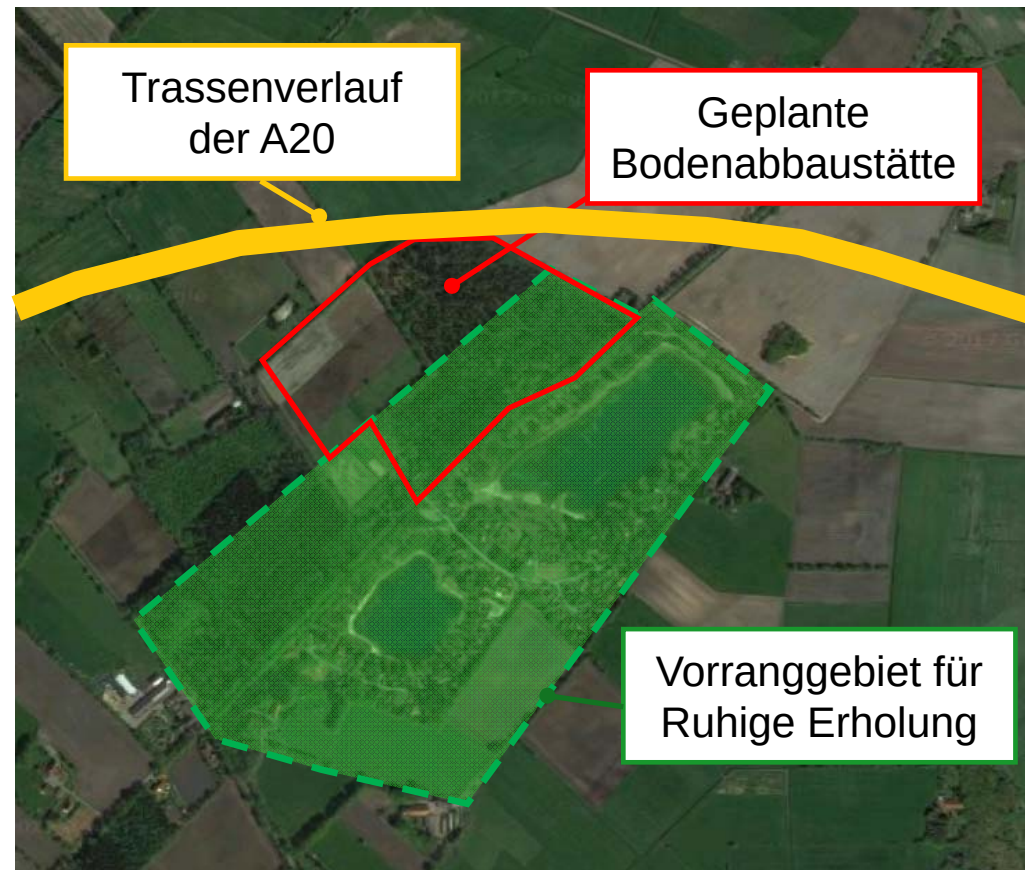
1. Ausgangssituation und Lage im Raum



2. Kurze Beschreibung des Vorhabens

Vorhaben: Bodenabbau (Sand) in der Gemeinde Wiefelstede - Lehe

- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** hat zwischenzeitlich die **Flurstücke** von **Herrn Rolf Watermann** erworben.
- Im **Kaufvertrag** ist verankert, dass das **Sandvorkommen** zum **Autobahnbau** der A20 genutzt werden soll.
- Herr Rolf Watermann ist verantwortlich für die **Durchführung des Zielabweichungsverfahrens**.
- Die **Nähe** zur geplanten Autobahn A 20 ermöglicht ein direktes **Verbringen des Sandes** in die Trasse der Autobahn.



2. Kurze Beschreibung des Vorhabens

Vorhaben: Bodenabbau (Sand) in der Gemeinde Wiefelstede - Lehe

Abbaustätte: ca. 13 ha

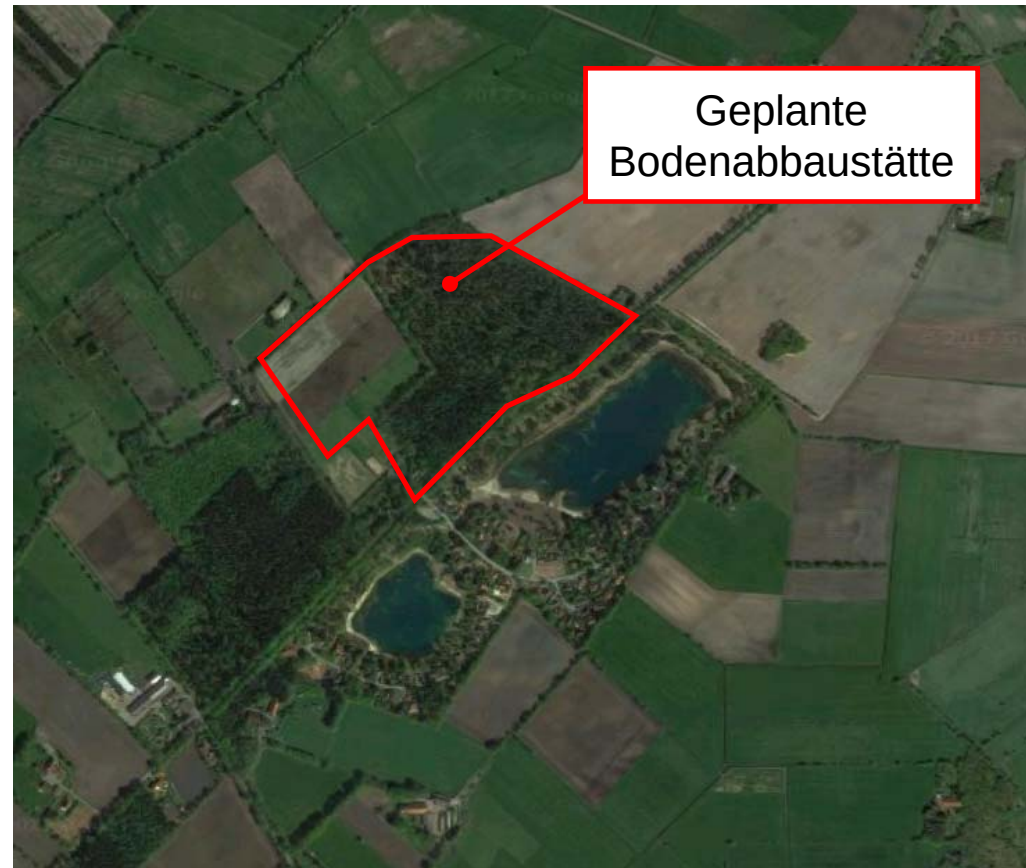
Abbaufäche (Sand): überschlägig
ca. 10,6 ha

Abbauverfahren: Trocken- und
Nassabbau

Abbaumenge (Sand): überschlägig
ca. 1,0 bis 1,6 Mill. m³

Abbautiefe: bis ca. 25 m unter
Geländeoberkante

Folgenutzung:
Naturschutz / ruhige Erholung



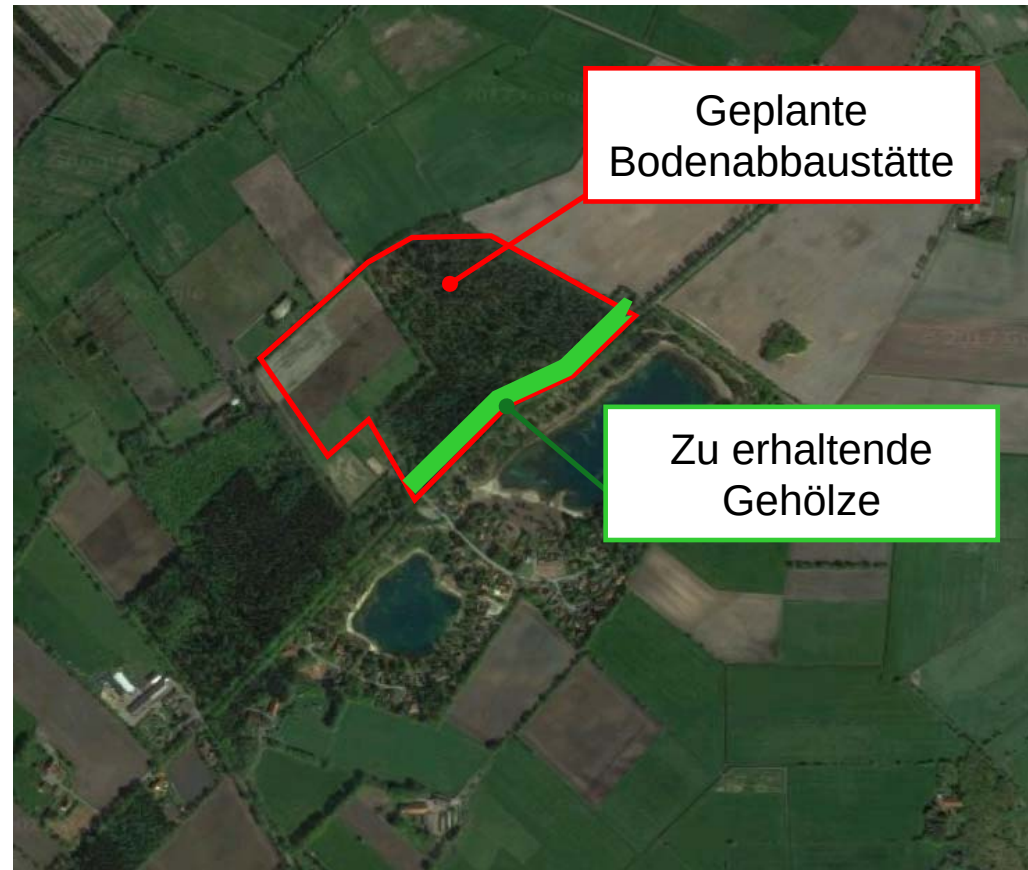
2. Kurze Beschreibung des Vorhabens

Vorhaben: Bodenabbau (Sand) in der Gemeinde Wiefelstede - Lehe

Minimierungsmaßnahmen:

Es verbleibt ein rund **25 m breiter Streifen** mit alten **landschaftsbildprägenden Bäumen** an der K 130 „Bekhauser Straße“

- Schutz gegen Lärm und Staub sowie einen Sichtschutz für den angrenzenden Seepark.



3. Planungsrechtliche Situation – Raumordnerische Belange

Raumordnerische Belange - Zielabweichungsverfahren



Gem. § 8 NROG kann die Abweichung von einem Ziel der Raumordnung im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Auszug aus dem RROP des Landkreises Ammerland (1996)



Vorranggebiet für

- **Ruhige Erholung in
Natur und Landschaft**

3. Planungsrechtliche Situation – Raumordnerische Belange

Raumordnerische Belange - Zielabweichungsverfahren

Zielabweichung



Voraussetzung: „Öffentliches Interesse“

- Das Vorhaben des Baus der Autobahn A 20 ist im **Fernstraßen-
ausbaugesetz** (FStrAbG) in der **Fassung vom 20. Januar 2005** als **Vordringlicher Bedarf** dargestellt.
- **Landesplanerische Feststellung** des Trassenverlaufs der Autobahn A 20 vom 29. Januar 2009.
- **NLStBV** hat die Flurstücke von **Herrn R. Watermann** erworben. Im Kaufvertrag ist verankert, dass das Sandvorkommen zum Autobahnbau der A20 genutzt werden soll.
- Die Bodenabbauplanung soll Bestandteil des **Planfeststellungsverfahrens** zum **dritten Bauabschnitt** (3. BA) der Küstenautobahn A 20 werden.

„Öffentliches Interesse“ ist gegeben

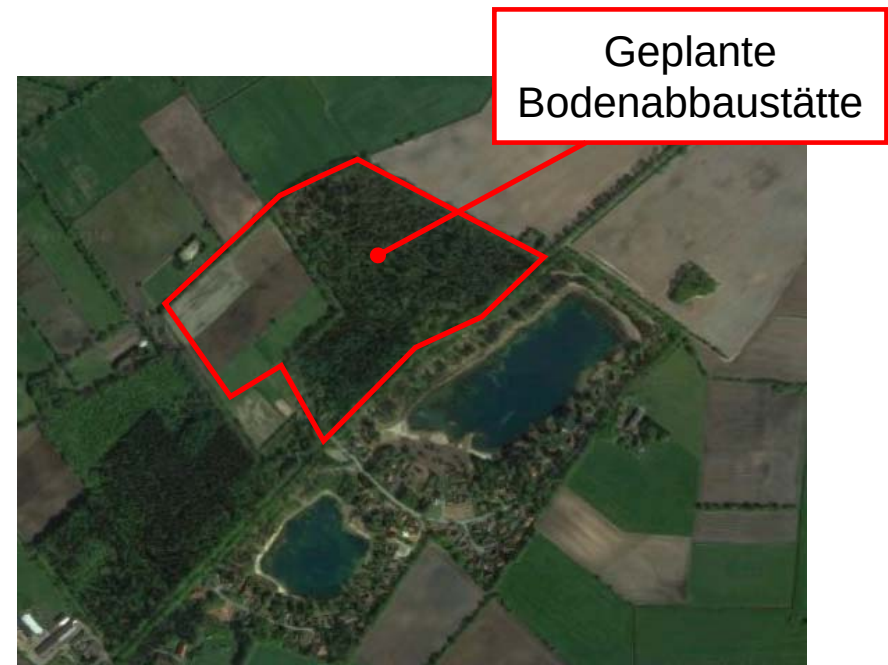
Benehmensherstellung - Gemeinde Wiefelstede!

4. Zusammenfassung

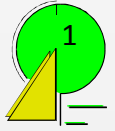
Vorhaben: Bodenabbau (Sand) in der Gemeinde Wiefelstede Lehe

Erforderliche Planungsschritte:

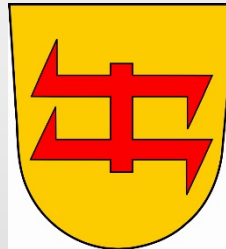
- Zielabweichungsverfahren
gem. § 8 NROG
Antragsteller: Herr Rolf Watermann
- Integration des Bodenabbauplanung in
das Planfeststellungsverfahren zum
dritten Bauabschnitt der
Küstenautobahn A 20.
Antragsteller: NLStBV
- Abgabe der vollständigen Unterlagen an
das NLStBV spätestens am 30.06.2017



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**



GEMEINDE Wiefelstede



Bebauungsplan Nr. 145

„Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des FNP

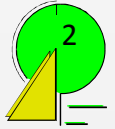
- Abwägung, Auslegungsbeschluss -

Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017

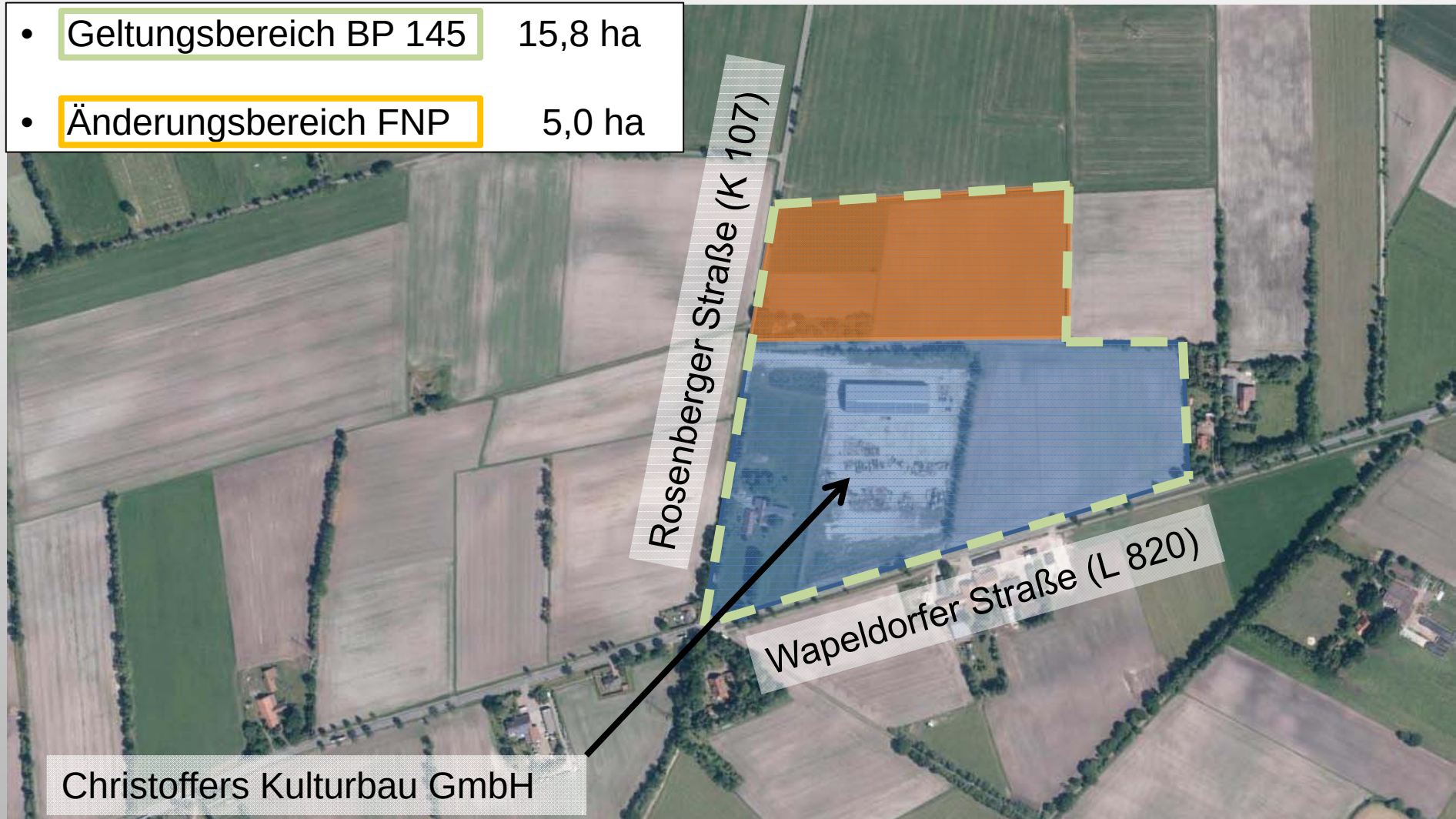
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

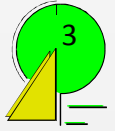


- Geltungsbereich BP 145 15,8 ha
- Änderungsbereich FNP 5,0 ha



Christoffers Kulturbau GmbH

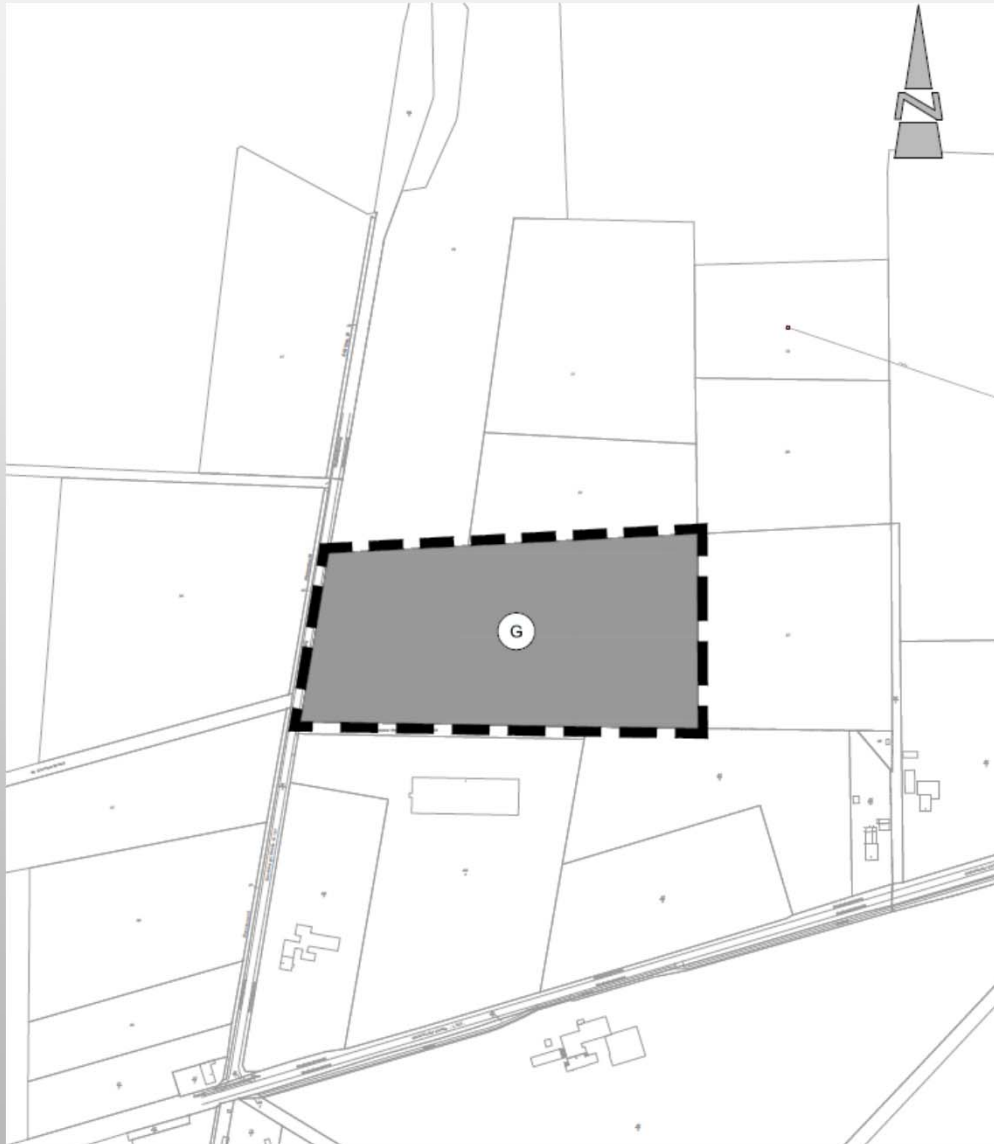
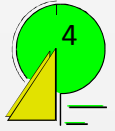
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Darstellung des wirksamen FNP (98. Änderung)



Darstellung des
Änderungsbereiches als
landwirtschaftliche Fläche

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

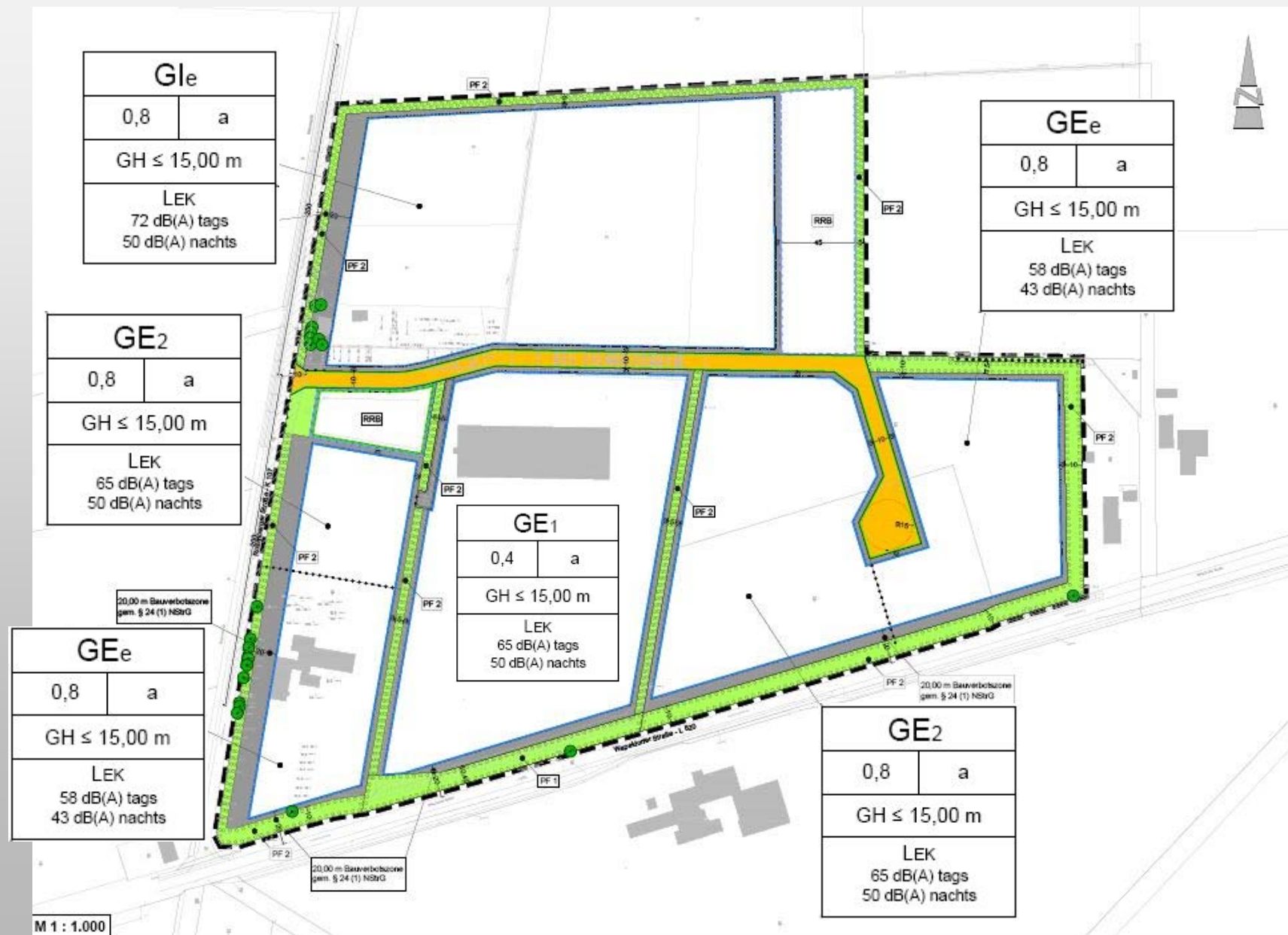
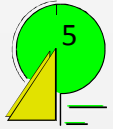
Stand: 22.03.2017



Darstellung des
Änderungsbereiches als
gewerbliche Baufläche

-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145

Stand: 22.03.2017



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ 115. Änderung des Flächennutzungsplanes - Belange von Natur und Landschaft



Biototypen

Gebüsche und Gehölzbestände

BRR	Rubus-/Lianengestrüpp
HFM	Strauch-Baumhecke
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HX	Standortfremdes Feldgehölz
HBA	Baumreihe
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
BE	Einzelstrauch
Zusatz:	u = viel Totholz/Totbaum

Binnengewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer
Zusatz:	u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

Grünland

GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
GA	Grünland-Einsaat

Stauden- und Ruderalfluren

UHF	Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Acker- und Gartenbaubiotope

AS	Sandacker
AM	Mooracker

Grünanlagen

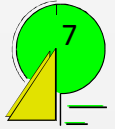
PHN	Naturgarten
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

OGG	Gewerbegebiet
OVS	Straße
OVW	Weg
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
Zusatz:	a = Asphalt s = Schotter

Abkürzungen für Gehölzarten

Ah	Ahorn	Acer spp.
Bi	Birke	Betula spp.
Ea	Amerikanische Eiche	Quercus rubra
Eb	Eberesche	Sorbus aucuparia
Eg	Grau-Erle	Alnus incana
Ei	Stiel-Eiche	Quercus robur
Fi	Fichte	Picea abies
Ho	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ki	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Lä	Lärche	Larix decidua
Li	Linde	Tilia spp.
Ob	Obstbäume	
Pz	Zitterpappel	Populus tremula
Rb	Robinie	Robinia pseudoacacia
Sp	Stechpalme	Ilex aquifolium
Ts	Späte Traubenkirsche	Prunus serotina
We	Weide	Salix spp.



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung
eingegangenen Stellungnahmen

Im Wesentlichen: identische Stellungnahmen zur FNP. Änderung und zum Bebauungsplan

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u> Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Ersatzmaßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss mit der UNB abzustimmen und nachzuweisen. Aussagen zu artenschutzrechtlicher Prüfung sind zu ergänzen. Prüfung, ob textliche Festsetzung zum Artenschutzschutz nur ein Hinweis sein muss Redaktionelle Hinweise	Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Der Ausgleich erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. „Landesforsten“. Der VA hat der Vereinbarung bereits zugestimmt. Vereinbarung liegt den Nds. Landesforsten zur Unterschrift vor. Der Abschluss wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein. Ausführliche faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln (bis Juni 2017) und Fledermäusen (bis September 2017) werden durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung wird in den Planunterlagen ergänzt. Die textliche Festsetzung entfällt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen entsprechend modifiziert.

Abwägung

Textliche Festsetzung - Vorentwurf

13. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit von Februar bis Oktober zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die Baufeldfreimachung sowie ein möglicher Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (also nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. Juni) durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

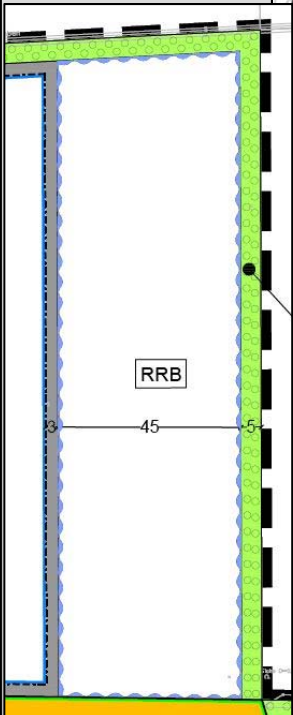
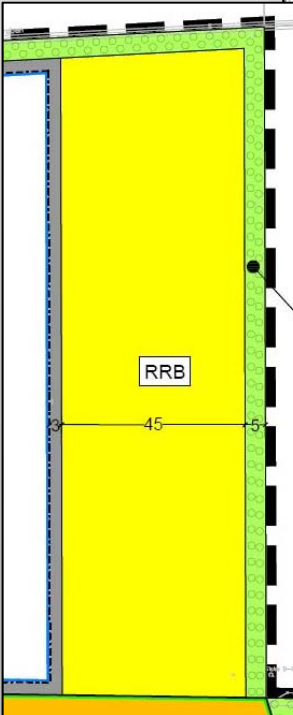


Hinweis - Entwurf

6. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u> Hinweise zur Darstellung der Regenrückhaltebecken  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB Vorentwurf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung wird entsprechend überarbeitet.  Fläche für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB Entwurf

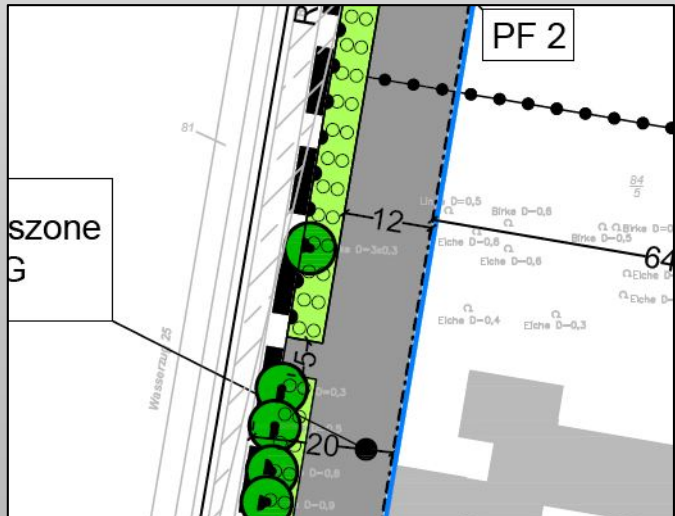
Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland / Landkreis Friesland</u> Weiterführende Beschränkung des Einzelhandels → Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 Vorentwurf
1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem § 9 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).	
	
1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).	
Entwurf	

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> Ein straßenplanerischer Entwurf ist zur Abstimmung vorzulegen. Eine entsprechende Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG ist abzuschließen. Um ergänzende Eintragung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ wird gebeten.	Es ist kein Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen. Die Herrenhauser Straße existiert bereits, ist jedoch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis liegt vor, ebenso eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung. Entlang der L 820 und der K 107 werden mit Ausnahme einer 5,00 m breiten, vorhandenen, privaten Zufahrt die betreffenden Bereiche als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
 Vorentwurf	 Entwurf

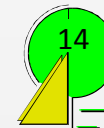
Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Hinweis auf mögliche Luftbildauswertung.	Seitens der Gemeinde sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Es liegen bislang keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vor. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht daher kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie z.B. eine Luftbildauswertung. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.	
<u>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen</u> Es wird um die Ergänzung von Aussagen zur Anbindung an den ÖPNV gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Entwurf

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



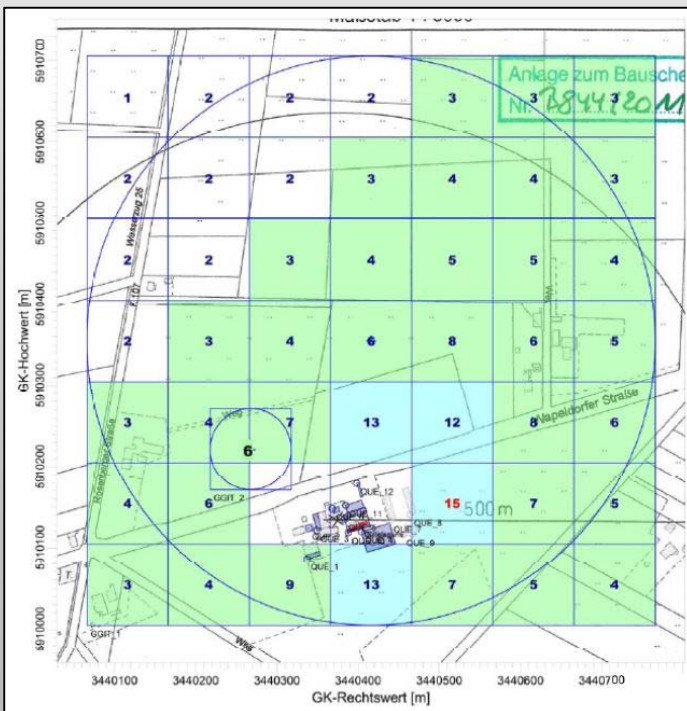
Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

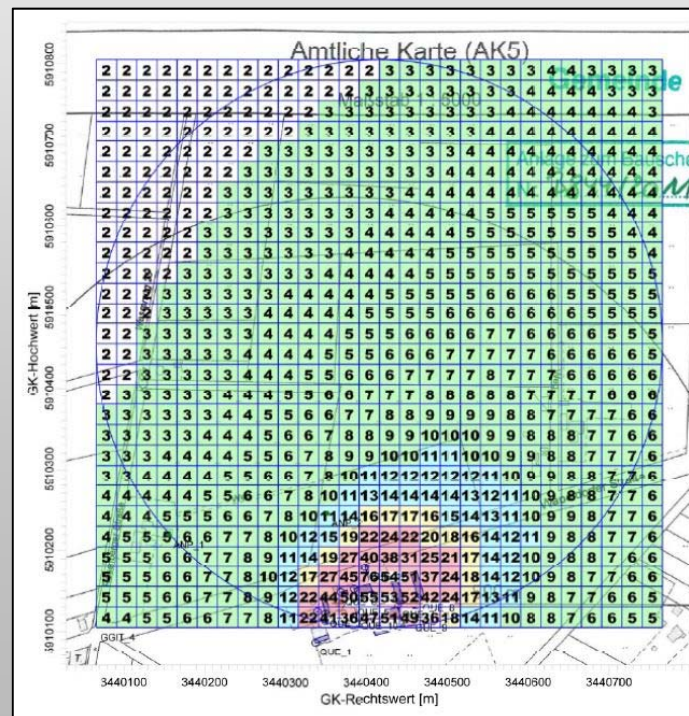
Es ist die **kleinräumigere Ergebnisdarstellung** des von der Ingenieurgesellschaft Zech 2012 erstellten Immissionschutzgutachtens zu berücksichtigen.



Allgemeine Hinweise zum Umweltbericht und
Kompensationsmaßnahmen

Abwägungsvorschläge

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kleinräumigere Ergebnisdarstellung wird berücksichtigt. Die Begründung wird dahingehend geringfügig ergänzt.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und
im Weiteren berücksichtigt.

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
• <u>Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie</u> • <u>EWE WASSER GmbH</u> • <u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</u> • <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> • <u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u> Es werden allgemeine Hinweise vorgebracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.

Abwägung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niederschrift Bürgerversammlung</u> Hinweise auf noch nicht umgesetzte Anpflanzmaßnahmen im Bereich der Firma Christoffers Kulturbau Es wird auf chaotische Zustände bezüglich der Verkehrssituation hingewiesen, v.a. im Kreuzungsbereich Rosenberger Straße / Wapeldorfer Straße.	Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) im sind nach Beendigung der Baumaßnahmen im Jahre 2014 wegen der zu erwartenden Setzungen der Verwallungen in der Vegetationsruhe 2015 nicht erfolgt und danach vom Vorhabenträger bedauerlicherweise vergessen worden. Die Anpflanzungen werden in der nächsten Vegetationsruhe umgehend nachgeholt. Weder die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr noch der Landkreis Ammerland haben Bedenken bezüglich der bestehenden oder zukünftigen Verkehrssituation geäußert. Es ist daher davon auszugehen, dass die Rosenberger Straße als klassifizierte Kreisstraße grundsätzlich für die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen geeignet ist. Sowohl die Rosenberger Straße (K107) als auch die Wapeldorfer Straße (L820) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sodass die Thematik Verkehrssicherheit gesondert zu prüfen und abschließend zu beurteilen ist. Hierfür sind die jeweiligen Straßenbaulastträger zuständig. An dieser Stelle sei zudem angemerkt, dass dies ohnehin nicht auf Ebene des Bebauungsplanes regelbar ist.

Abwägung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niederschrift Bürgerversammlung</u> Der Wertverlust der Immobilien wird befürchtet.	Die Beurteilung, ob ein Gewerbe- und Industriegebiet als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird das Gewerbegebiet objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Durch die Festsetzung verbindlicher Emissionskontingente und das nachfolgende Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Abwägung

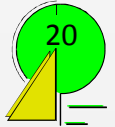
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niederschrift Bürgerversammlung</u> Die Planung wird für überflüssig gehalten, da es schon genügend Gewerbegebiete gibt. Es wird die Zerstörung von Natur und Landschaft kritisiert.	Im gesamten Gemeindegebiet gibt es keine weiteren Entwicklungsflächen, die dem städtebaulichen Ziel, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgt wird, dienen könnten. Um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen, Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können sowie den Erweiterungsabsichten von im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, ist die weitere Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Zukunftsfähigkeit der gemeindlichen Gewerbeentwicklung zwingend erforderlich. Eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten ist zurzeit wegen der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren. Das vorherrschende Landschaftsbild weist durch die vorhandene Bebauung und Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die im Nahbereich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstrukturen (Einzelhausbebauung) und die Straßen (L 820, K 107) bereits eine Vorprägung auf. Ferner wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sowie der unmittelbar an den Planungsraum anschließende Freiraum primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, die von linearen Gehölzstrukturen gegliedert werden und daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen aufweisen. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt und abgearbeitet.

Abwägung

Bürger

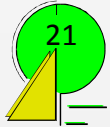
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niederschrift Bürgerversammlung</u> Es wird kritisiert, dass die Anwohner vor vollendete Tatsachen gestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits mit der Ansiedlung der Christoffers Kulturbau GmbH in diesem Bereich erhielt der Standort in Herrenhausen seine gewerbliche Vorprägung. Zumal im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung der komplette südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurde. Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahre 2013 wird der Standort Herrenhausen überwiegend positiv bewertet. Die gewerblichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wiefelstede in diesem Bereich sind daher nicht neu.



**Notwendige Änderungen nach Abstimmungsgespräch
mit Herrn Christoffers (Christoffers Kulturbau GmbH)
im Vergleich zum Vorentwurf**

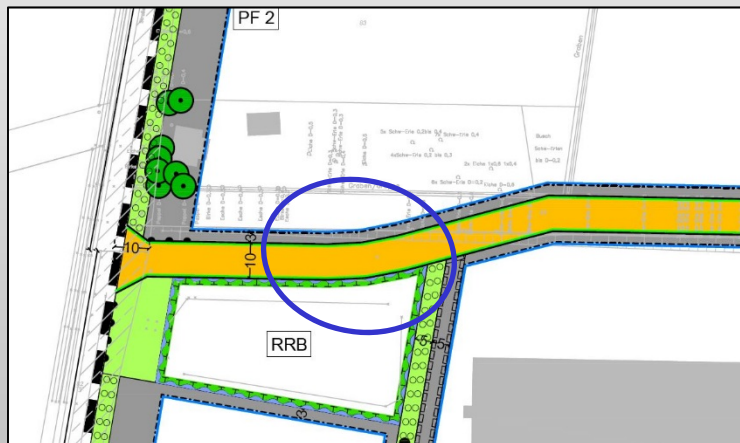
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes



Anregungen

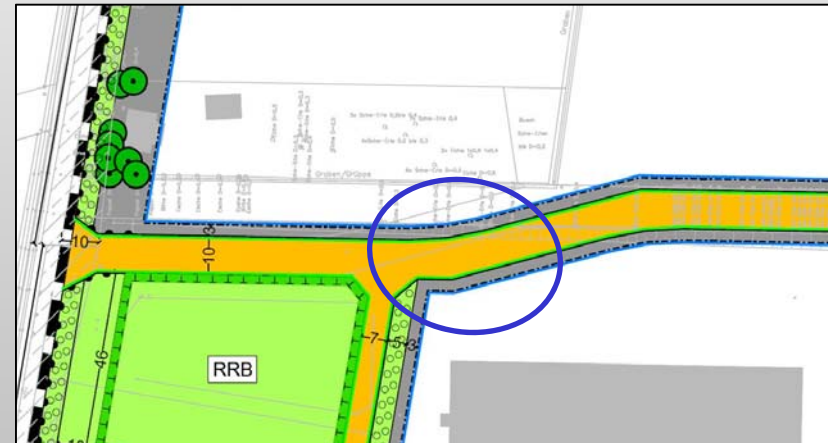
Bei der **Verschwenkung der Straße** (siehe Vorentwurf) werden im Einfahrtsbereich **Probleme** für die Tieflader befürchtet.



Vorentwurf

Änderungsvorschlag

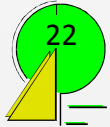
Die **Verschwenkung** der Straße soll etwa **30,00 m in östliche Richtung** verschoben werden. Dadurch kann die Zufahrt zum Gelände Christoffers optimaler geplant werden.



Entwurf

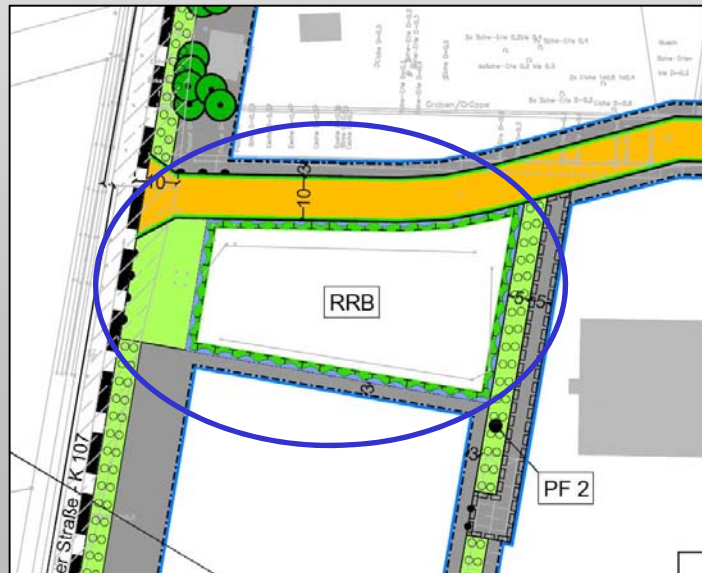
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes



Anregungen

Es wurde angeregt, die **komplette Oberflächenentwässerung über das neue Regenrückhaltebecken (RRB)** zu regeln.



Vorentwurf

Änderungsvorschlag

Bei der Aufgabe des vorhandenen RRB müsste neues Becken zu Lasten der Fa. Dieluweit um 1/3 erweitert werden.

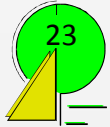
- Vorhandenes **RRB bleibt weitestgehend erhalten** und muss wegen der westlich angrenzenden Fläche **erweitert** werden.
- **Anpflanzfläche** entlang der K107 wird bis zur Planstraße **durchgezogen**.



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes



Anregungen

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auf dem Firmengelände Christoffers zur Anbindung der westlichen Fläche soll **entfallen**.



Vorentwurf

Änderungsvorschlag

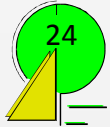
Die Anbindung soll künftig über das Grundstück des vorhandenen, erweiterten Regenrückhaltebeckens erfolgen.

- Festsetzung einer **öffentlichen Straßenverkehrsfläche**
- **Lücke in der Anpflanzfläche wird geschlossen**



Entwurf

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



<u>Gebüsche und Gehölzbestände</u>	
BRR	Rubus-/Lianengestrüpp
HFM	Strauch-Baumhecke
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HX	Standortfremdes Feldgehölz
HBA	Baumreihe
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
BE	Einzelstrauch
Zusatz:	u = viel Totholz/Totbaum

FGR	Nährstoffreicher Graben
SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer
Zusatz:	u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
GA	Grünland-Einsaat

UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

AS	Sandacker
AM	Mooracker

PHN	Naturgarten
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen

OGG	Gewerbegebiet
OVS	Straße
OVW	Weg
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
Zusatz:	a = Asphalt
	s = Schotter

Ah	Ahorn	<i>Acer</i> spp.
Bi	Birke	<i>Betula</i> spp.
Ea	Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Eb	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eg	Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Ei	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Fi	Fichte	<i>Picea abies</i>
Ho	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Ki	Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Lä	Lärche	<i>Larix decidua</i>
Li	Linde	<i>Tilia</i> spp.
Ob	Obstbäume	
Pz	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Rb	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Sp	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Ts	Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
We	Weide	<i>Salix</i> spp.

Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146

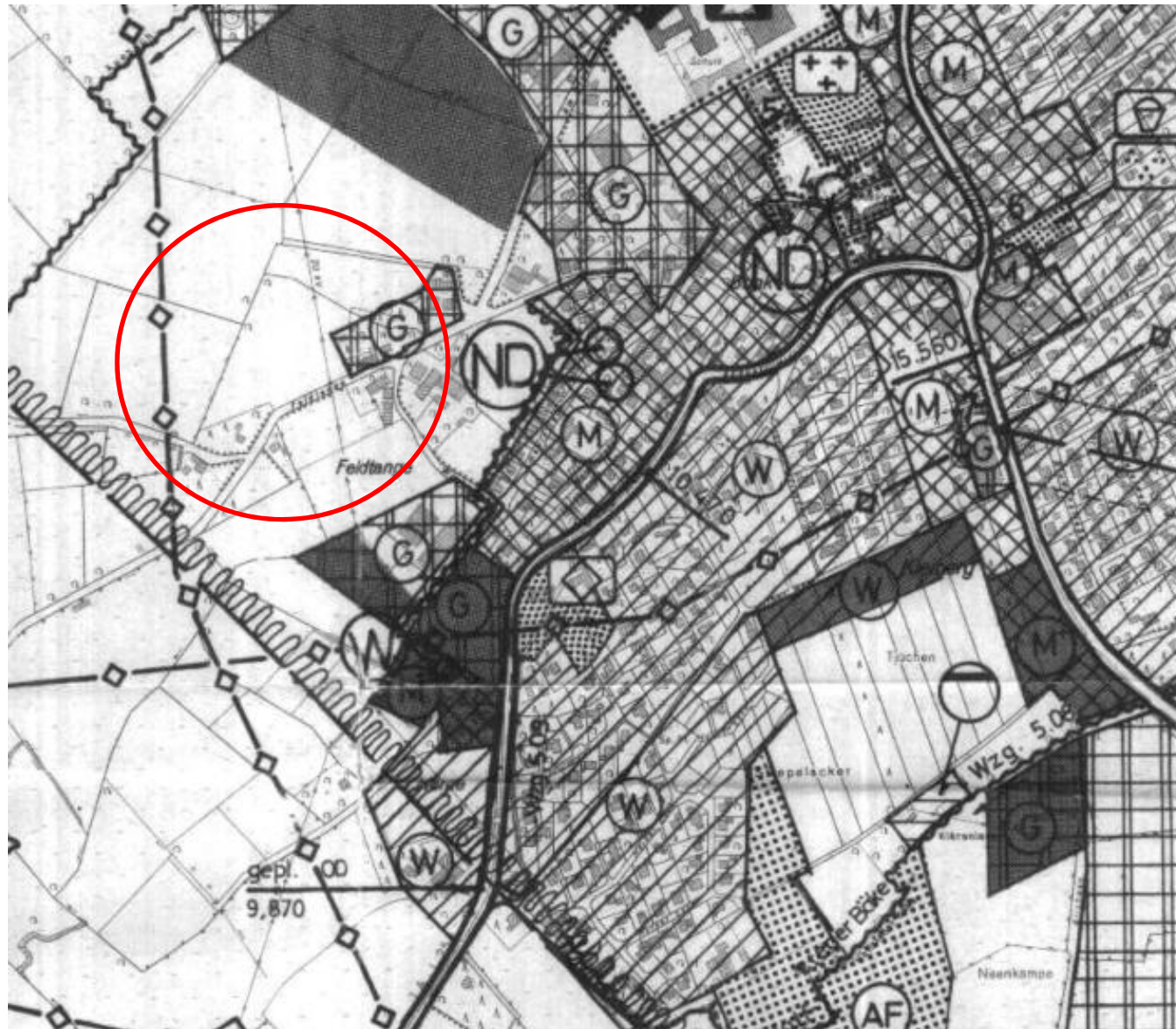
und 118. FNP-Änderung

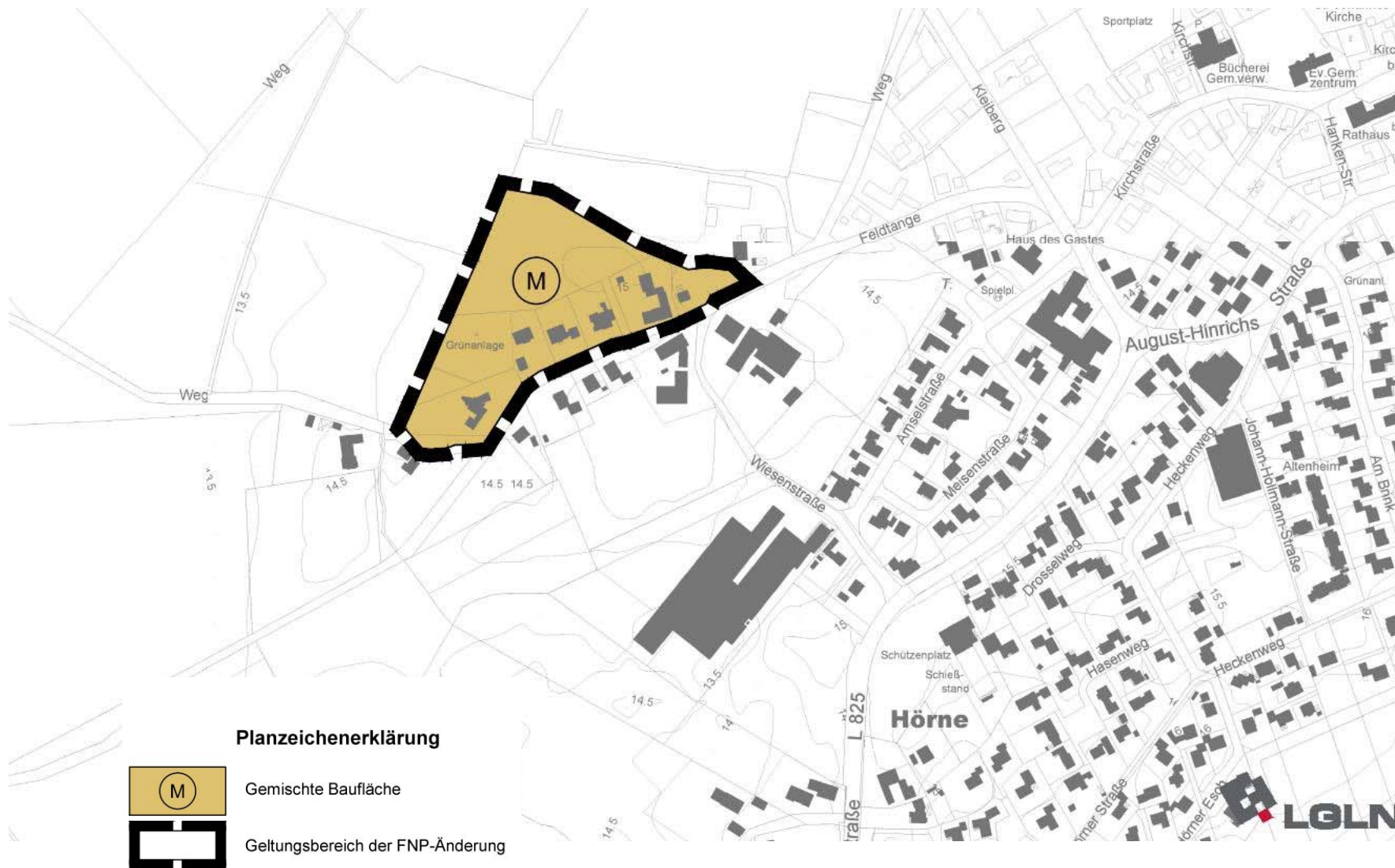
Wiefelstede, nördlich Feldtange

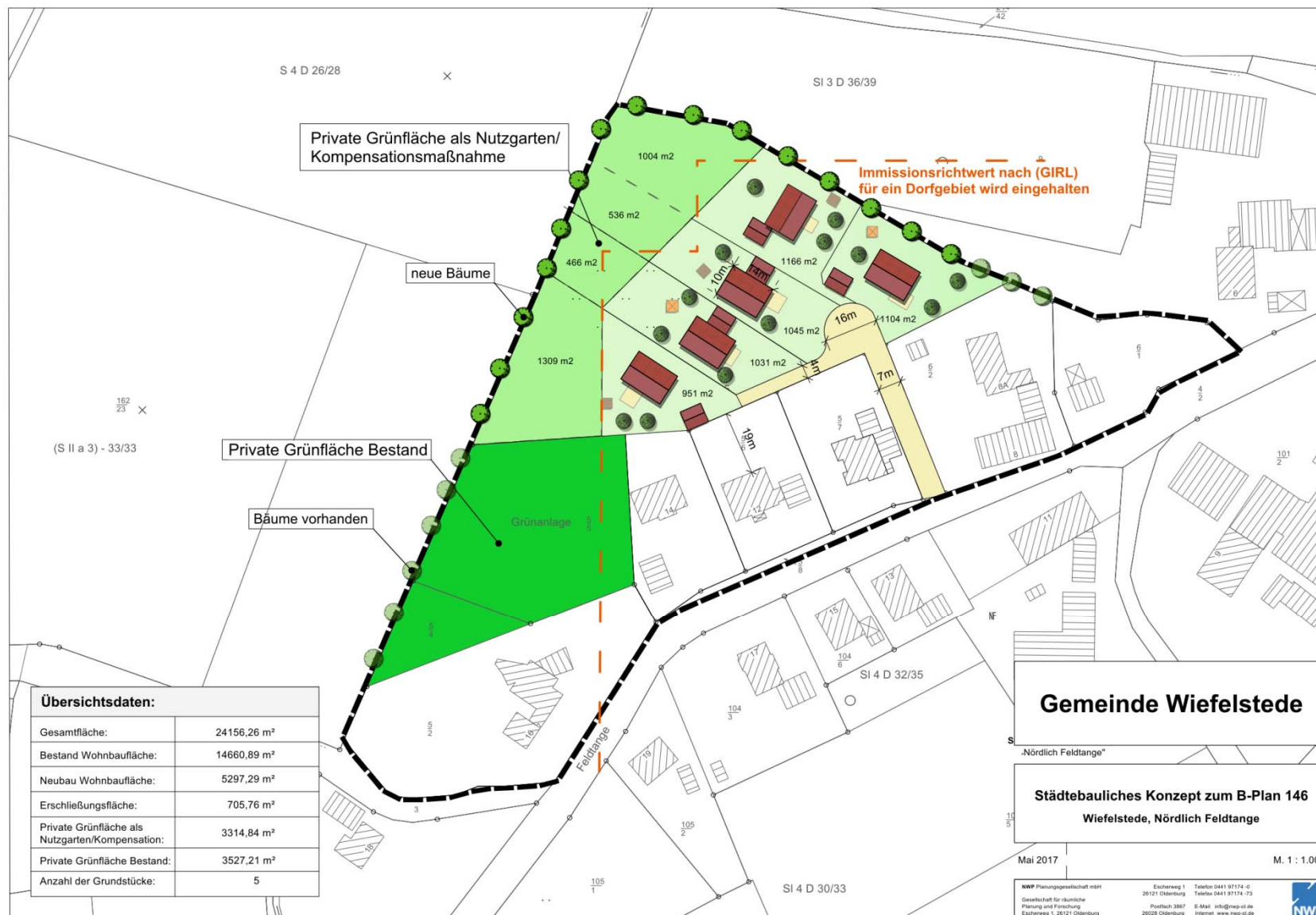


Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017

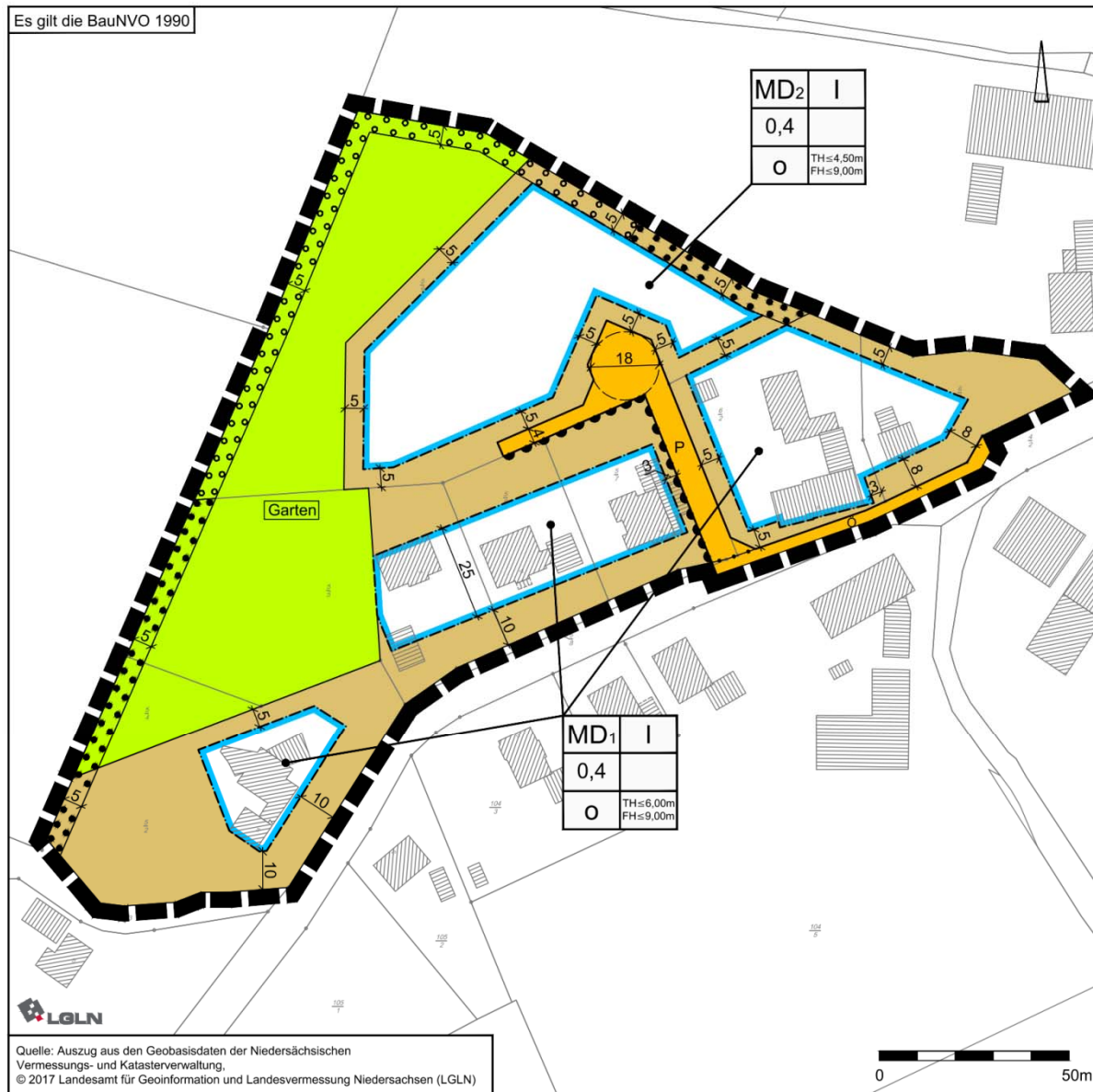








Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MD Ortgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - O Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - P Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - G Private Grünfläche
 - Garten Zweckbestimmung: Garten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 146
"Wiefelstede, Nördlich Feldtange"

VORENTWURF

Mai 2017

M. 1 : 1.000

1. Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von **20 m** für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

5. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet MD 1 auf 6,0 m und im Dorfgebiet MD 2 auf 4,50 m begrenzt:

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet MD 2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

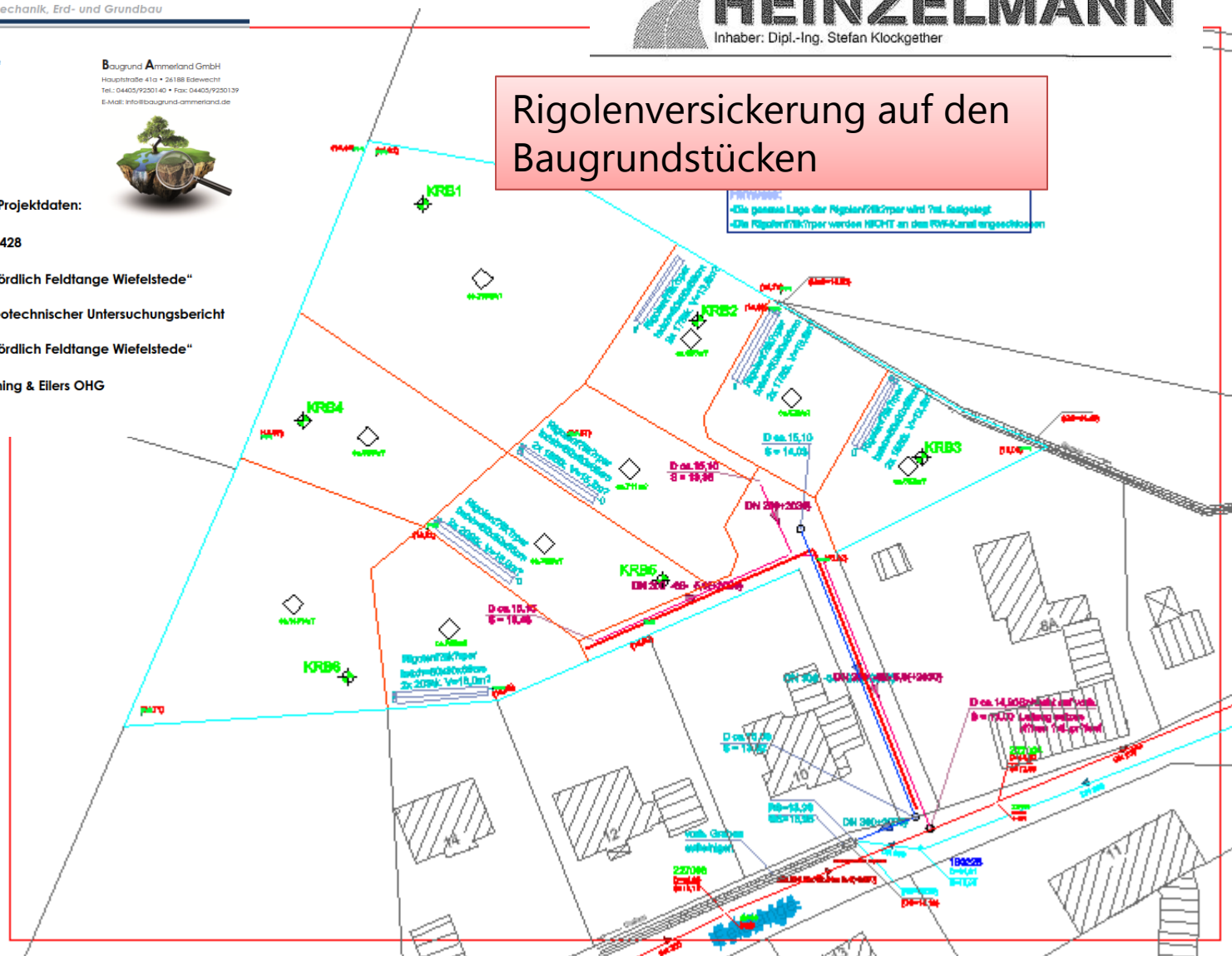
- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

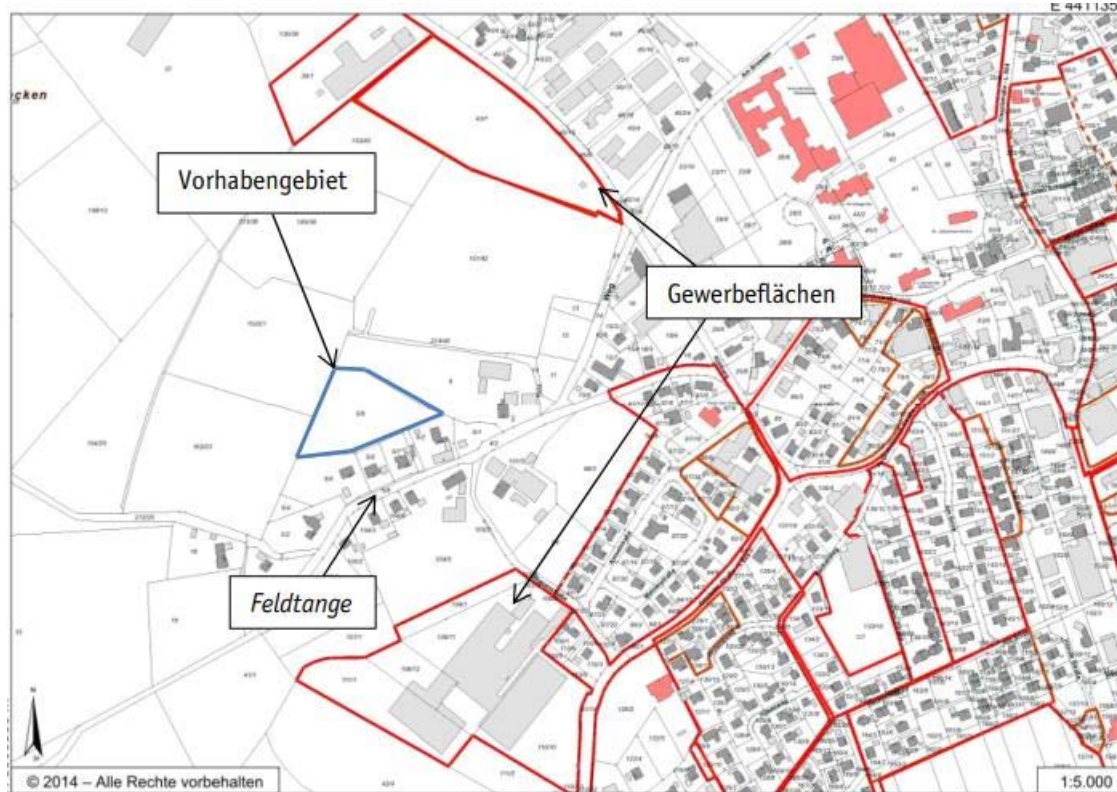

Allgemeine Projektdaten:

Projekt Nr.: 16.428
 Projekt: „Nördlich Feldtange Wiefelstede“
 Art der Ausarbeitung: Geotechnischer Untersuchungsbericht
 Untersuchungsobjekt: „Nördlich Feldtange Wiefelstede“
 Auftraggeber: Athing & Eilers OHG

Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken

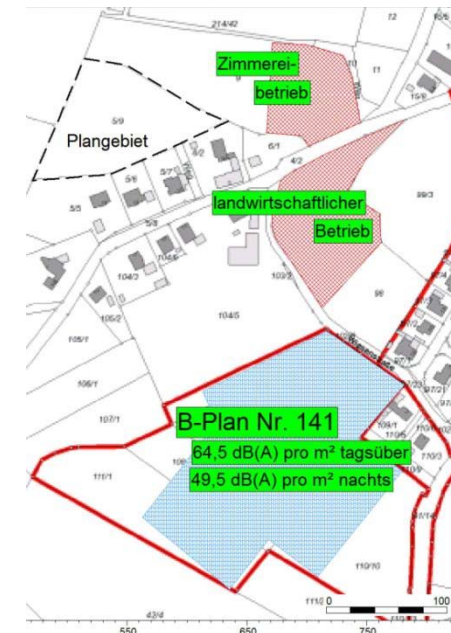
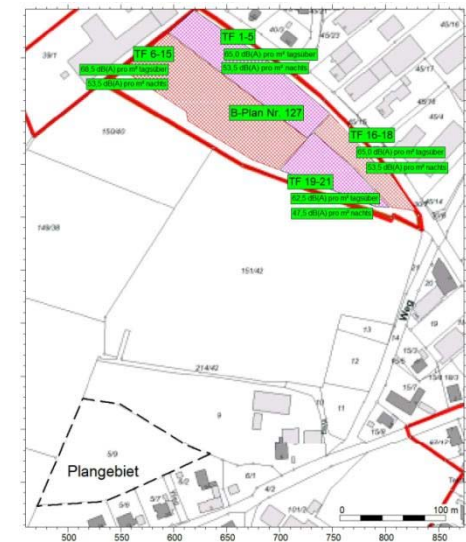
-Die genaue Lage der Rigiditätskörper wird Teil. Gezeigt.
 -Die Rigiditätskörper werden NICHT an den RWD-Kanal angeschlossen.

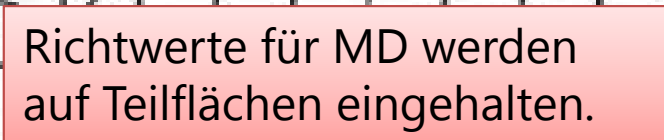




Gewerbelärm – Richtwerte nach TA-Lärm (für WA) werden unterschritten

Verkehrslärm – Orientierungswerte (für WA) werden unterschritten – kein Schallschutz erforderlich





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

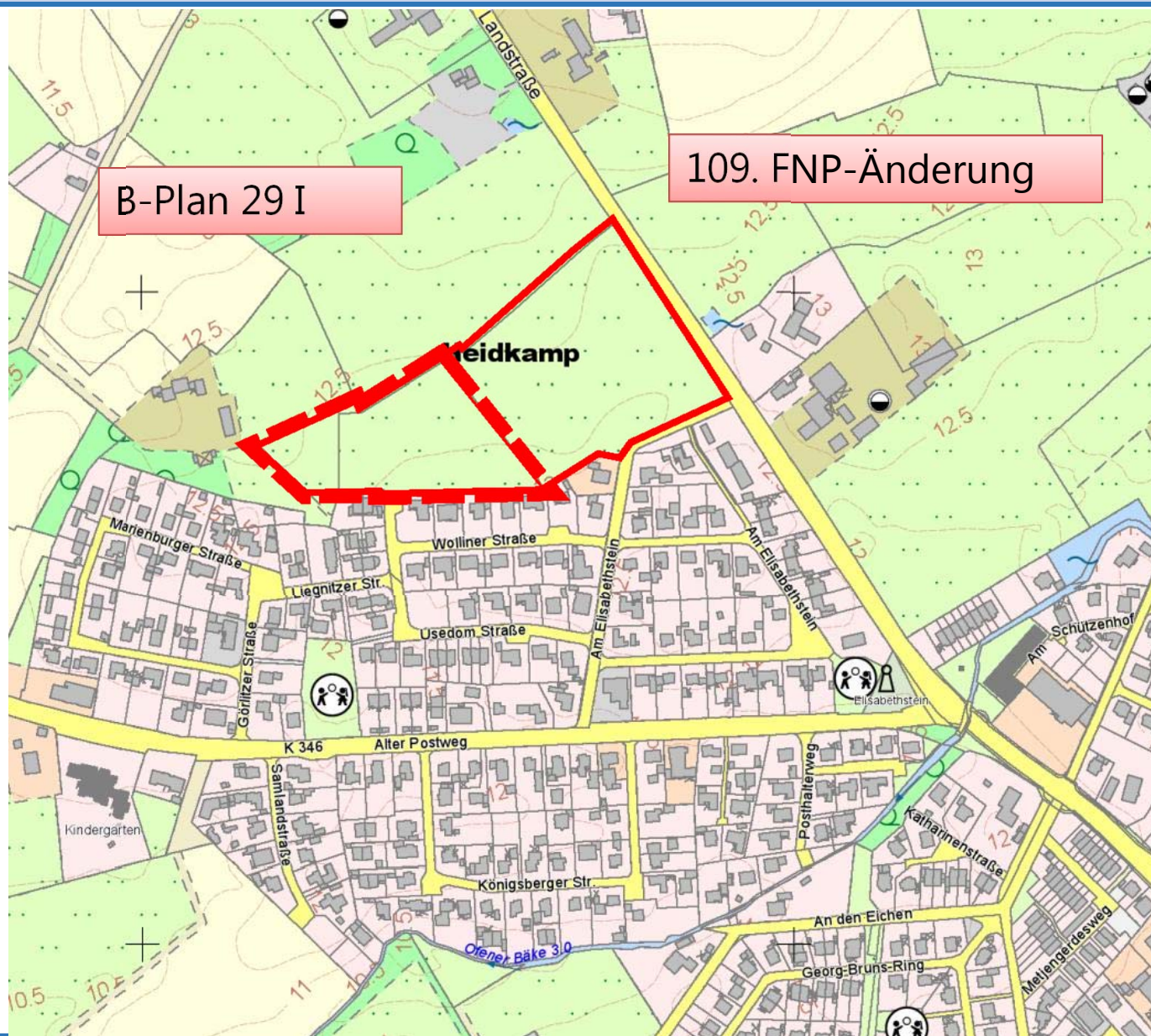
Bebauungsplan Nr. 29 I

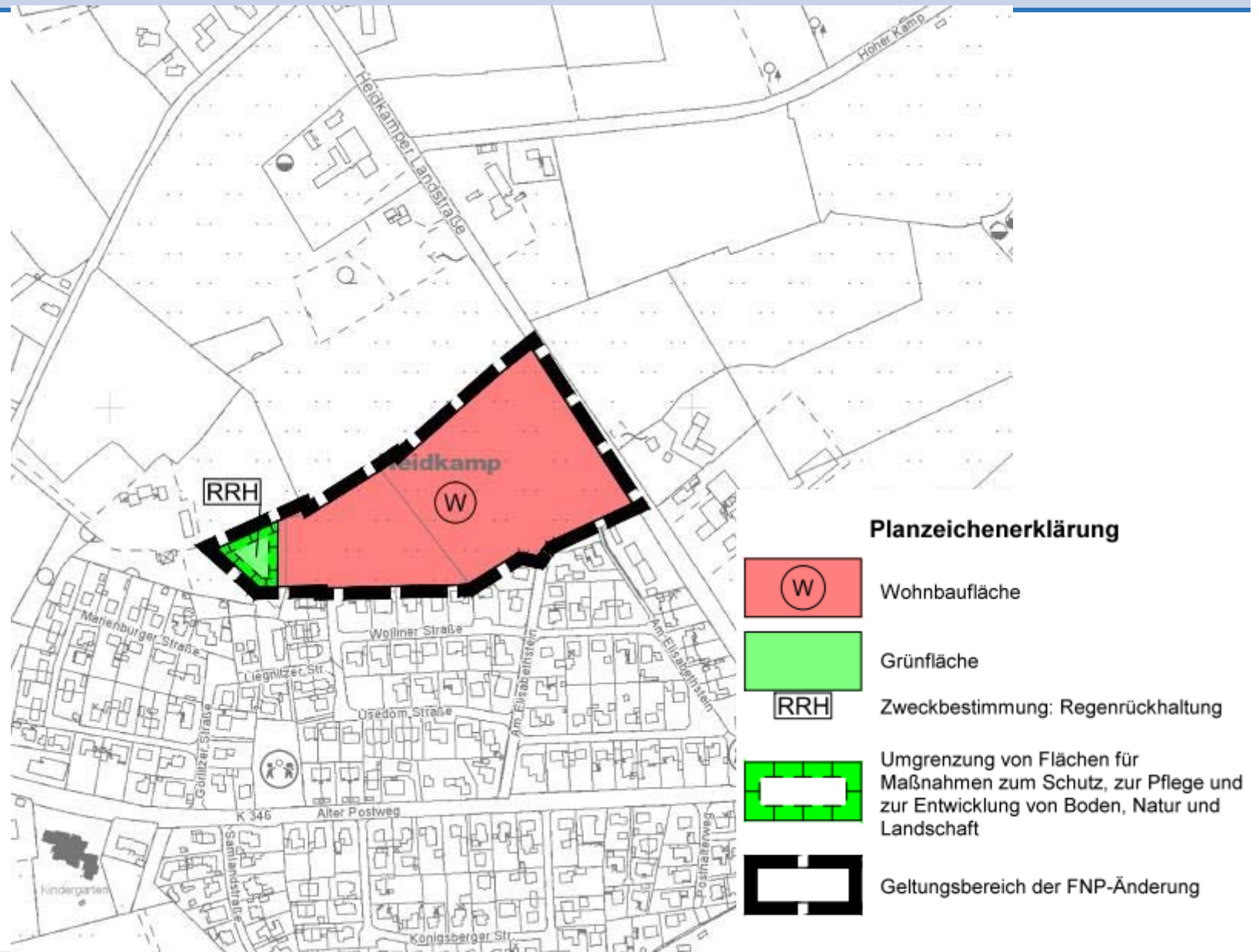
und 109. FNP-Änderung

Erweiterung des Wohngebiets Heidkamp



Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017







Legende:

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Zufahrten
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

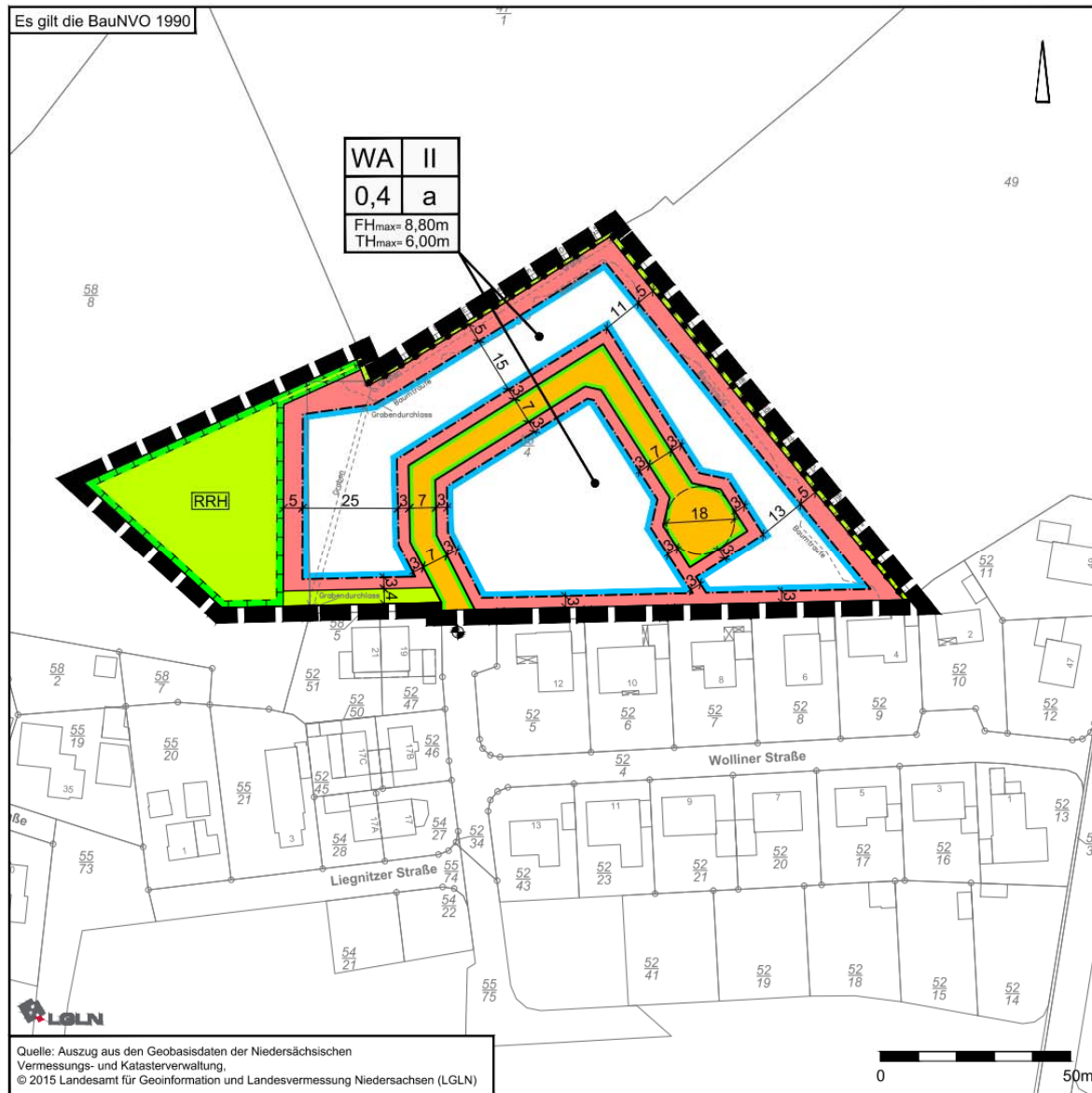
Bebauungsplan Nr. 291
"Heidkamp-Erweiterung"

Erschließungskonzept

Februar 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für deutsche Planung und Finanzierung
Eschenweg 1, 26121 Osterburg
Telefon 0441 97174-0, Telefax 0441 97174-75
Postfach 3867, E-Mail: info@nwp-ol.de
26128 Osterburg, Internet: www.nwp-ol.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeine Wohngebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH _{max} 8,80m TH _{max} 6,00m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
	Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	Abscheidende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
9.	Grünflächen
	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern
15.	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 291
"Heidkamp-Erweiterung"

Februar 2017 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Osterburg Telefax 0441 97174-33
Postfach 3867 E-Mail: info@nwp-ol.de
26020 Osterburg Internet: www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

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 eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

- b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen 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 450 qm.
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

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

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Craetaegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.



Landkreis Ammerland

Kompensation + Wallhecke

(Ökokonto – Streuobstwiese Ofenerfeld)

Sicherung Regenrückhaltung auf priv. Fläche
Raumordnung

Hinweis auf Wasserrechtliche Erlaubnis

Haaren Wasseracht

Keine Bedenken

Hinweis zur bestehenden Verrohrung

Landesbehörde für Straßenbau/Verkehr

Hinweise über Baustellenverkehr

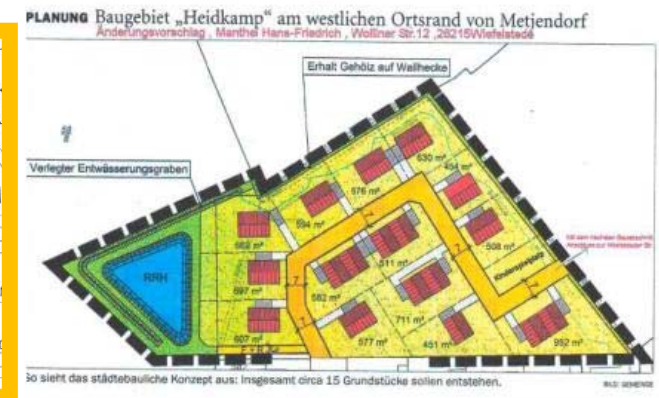
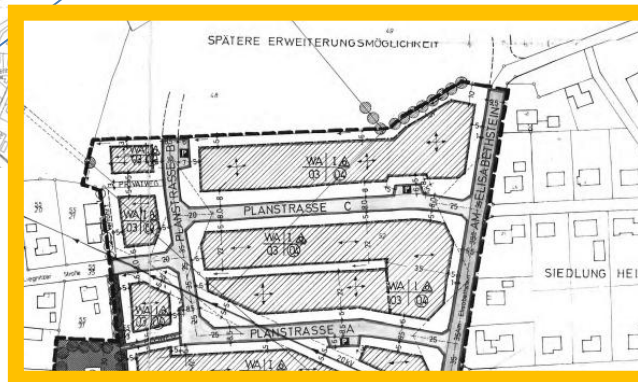
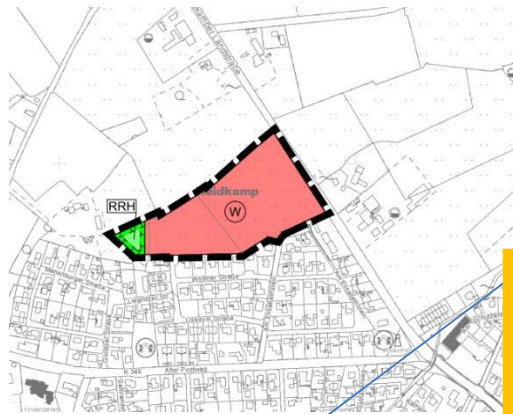
Vorhandene Straße Am Elisabethstein

Hinweis zur bestehenden Verrohrung

EWE Wasser GmbH

Schmutzwasserkanal vorhanden

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung



Private Stellungnahme 1

Umsetzung Baugebiet zu lang

11 EH+4 DH = 2-3 Grundst./Jahr= 5-7 Jahre

Standort- Dichte-Eingriff in Natur

Versorgung in der Nähe, fußläufige

Erreichbarkeit

DH vorhanden, ÖBV Dächer, Hecken

Artenschutz - Maulwurf

Verkehrliche Erschließung – 2. Zufahrt keine

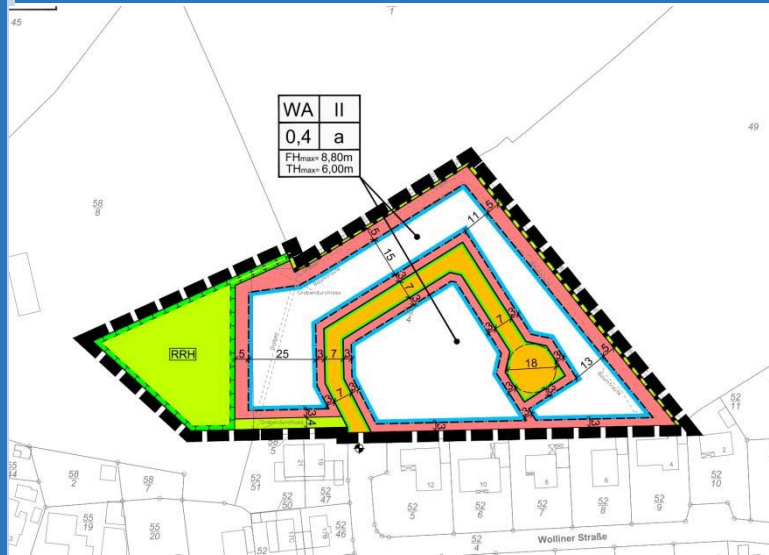
Alternative – Anschluss Verkehrl. Infra-

struktur/Schmutzwasser - Wallhecke erhalten

Max 12 Pkw in MGS

Spielplatzversorgung

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung



Private Stellungnahme 2

Freie Sicht erhalten

Natur und Tierwelt erhalten

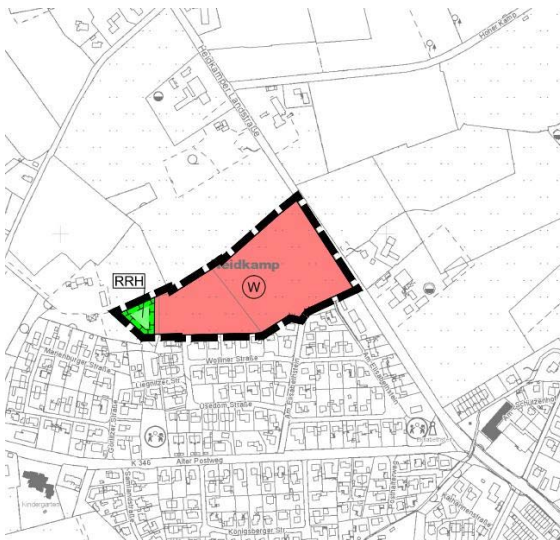
Gehölze auf Wallhecke bleiben

Kompensation

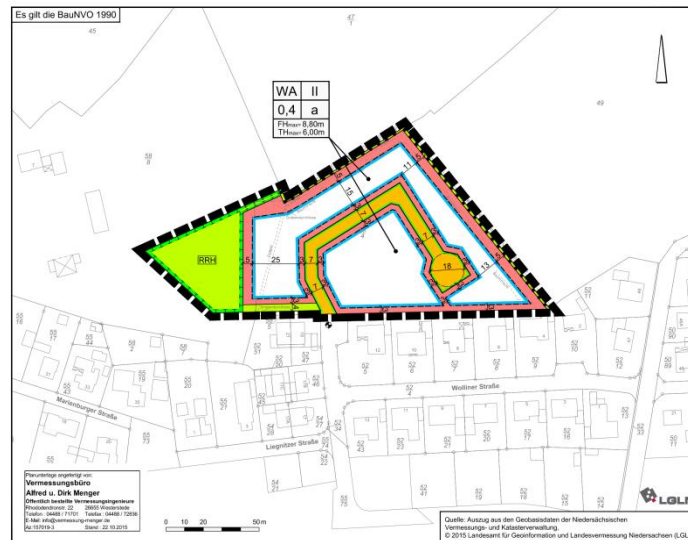
Auswirkungen durch Baustellenverkehr

Kommt aus Westen, nicht durch Altgebiet

Umsetzung Baugebiet zu lang



Präambel	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 8 Abs. 2 Satz 1 b) 2. BauGB ist der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 291 „Inkraftsetzung Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander befindlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Verfahrensvermerke	
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000	
Quelle: Auszug aus den Geländedaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Bebauungsplans und weist die städtebaulich durch den Bebauungsplan vorgesehenen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der maßstabsgemäßen geometrischen einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.	
Wiefelstede, den	Offiziell best. Vermessungsgeneral
Planverfahren	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschwege 1, 38513 Oldenburg	
Oldenburg, den	Unterschrift
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungskreis der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 291 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2015 öffentlich bekannt gemacht.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungskreis der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 291 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorher ermittelten umzusetzenden Stellungnahmen haben vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 291 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (1) BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 291 ist damit am in Kraft getreten.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 291 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 291 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Begleitungsvermerk	
Diese Auffertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.	
Wiefelstede, den	GEMEINDE WIEFELSTEDER Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- Mak der baulichen Nutzung**
 0.4 Grundflächennutzungsplan
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
 FH max=10m
 TH max=10m
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
 Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

- Bauweise, Bautypen, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise

 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsmitteln**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

	13. Planungen, Nutzungen, Regelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Vollstrecke) Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	15. Sonstige Planzeichen Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebäude

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO und begünstigt, das im Allgemeinen Wohngebiet der folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (4) der BauNVO nicht bestanden die Bebauungspläne werden:

- Bereich des Baurückengrabenwertes
- Gärten innerhalb Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Grünanlagen
- Tankstellen

2. Höhe bautechnischer Anlagen

Gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Freihöhe über eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

b) Unter Baureisung für die Freihöhe ist bei der Platzierung gemeindefreier Höhenbesignung in der Vollstraßen Straße. Der obere Baureisung ist der oberste Punkt der Dachkante gemessen in Fassadenhöhe mit dem Mittelalter der Straßenverkehrsfläche.

c) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

d) Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbesignung in der Vollstraßen Straße und den äußeren Schritten von Dachstuhl und Dachstuhl.

3. Oberkante Erdgeschossauflagen

Die Oberkante des Erdgeschossauflagens darf 60 cm über Niveau der Mittellinie der städtischen Einrichtungsstraße nicht überschreiten. Als Baureisung gilt der Schnittpunkt der Mittellinie des neu entstehenden Baugrubens mit der Mittellinie der Straßenverkehrsfläche.

4. Grundstücksgrenzpfähle

Die Grundstücksgrenzpfähle sind wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 cm
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushäusern 275 cm

5. Anzahl der Wohnheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauNBO auf zwei Wohnungen pro Wohnbaublock und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längserweiterung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für ein Doppelhaushälfte.

7. Garagen gemäß § 12 BauNBO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNBO sind auf den Gebäuden nicht anzuordnen.

8. Gärten, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauNBO sind Gärten und überdeckte Einfahrten im Sinne des § 14 BauNBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBO in Form von Gebäuden entlang der städtischen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

9. Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Entlang der gemäß § 11 (1) Nr. 25 BauNBO gekennzeichneten Flächen sind die Gebiete auf der Fläche zu erhalten. Pflanzengrößen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stechpalme (*Quercus robur*) und Hartriegel (*Cornus alba*) sowie alle kleine Blume- und Straucher Pflanzen (*Acer campestre*). Hain (*Corylus avellana*), Weiden (*Salix caprea*), Schlehen (*Sorbus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundstee (*Rosa rugosa*).

10. Für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Investitionen gemäß § 11 (1) Nr. 20 BauNBO gekennzeichneten Flächen sind als Rückhaltebereich und ein Entwasserungskanal einschließlich der erforderlichen Umräumungsarbeiten hergestellt. Die landlichen Freizeitanlagen des Rückhaltebereichs sind extensiv als Grünanlage zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zel- und Pfaltendach. Zudem Dachgestaltungen von weniger 20° und höchstens 47° bei zweigeschossiger Bauweise höherhörs 30° zulässig.

Gärten und Nebenanlagen müssen sich aus diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrswegen sind nur freistehende Scheinfence aus Ziegeln (Ziegelmauer). Burthaus, Barthaue, Wellblech, Röhrlatten und Latten (Latten) oder Zaune (Umfriedung) auf der Grundstückskante in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Einfriedungshöhe der Scheinfence nicht übersteigen.

Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten an- oder führungsschützende Bodenreste (also können u. a.: Tongefäßscherben, Holzleerwasserarmaturen, Schichten sowie auffällige Boden-
schichten, Steinstrukturen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) melderpflichtig und müssen dem Bodendenkmalamt bei der Bauverwaltung, Ostfriesenstraße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0417/99-2100; E-Mail: info@denkmalamt.niedersachsen.de) unverzüglich gemeldet werden. Nachschick ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, der Bodendenkmalreste gefunden hat. Nach § 14 Abs. 2 des DSchG ist der Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu leisten, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu treffen, wenn nicht der Bodendenkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeit gemeldet.

Abtätigungen
Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abtätigungen oder Altstände zutage treten, so ist unverzüglich die unten Abtätigende (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Brauchwasseranlagen
Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwasserzisterne) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toiletenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 30, 26665 Westereule zu benachrichtigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Queränderungen, z.B. Eigenwasseranver-
sorgungsgreifige Wasserzisternen, sind auch außerhalb der Hausumfläche nicht zulässig.

Verkehrsmittel
Aus dem Pflanzgebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der § 524 ausgehenden Emissionen.

Wasserschutzgebiet
Das Pflanzgebiet liegt in der Schutzzone II A des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. Dem vorliegenden Grundbesitzbesitzer, ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit dem Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind, auf die Vermeidung einer Schutzbestimmung in Wasserschutzgebiet (SchWZ) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wassermenge für den Betrieb der Wasserversorgung genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine entsprechende, in bestimmten Bereichen von Wasserschutzgebiet können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsgutachten muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Pflanzgebiet zustimmen.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29 I

"Heidkamp Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

SWP Planungsbüro GmbH
Planungsbüro für öffentliche
Planung und Bauwesen

Erstausgabe: 1. Oktober 2017 (17.10.17)
2017 (17.10.17)
Prüfung: 2017 (17.10.17)
2017 (17.10.17)

NWP

Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 109. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister Verfahrensvermerke Planunterlage Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5) Maßstab: 1 : 5.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg Planverfasser Die 109. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg. Oldenburg, den (Unterschrift) Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung der 109. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Wiefelstede, den Bürgermeister Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung 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 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wiefelstede, den Bürgermeister Feststellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 109. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2017 beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister Genehmigung Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt. Wiefelstede, den Landkreis Ammerland Der Landrat In Auftrag: Beitriffsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Die 109. Flächennutzungsplanänderung 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. 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 bekannt gemacht. Wiefelstede, den Bürgermeister	Es gilt die BauNVO 1990	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
	Bekanntmachung Die Erteilung der Genehmigung der 109. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am in/ in bekannt gemacht worden. Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden. Wiefelstede, den Bürgermeister Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 109. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Wiefelstede, den Bürgermeister	Planzeichenerklärung (W) Wohnbaufläche Grünfläche RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Geltungsbereich der FNP-Änderung Gemeinde Wiefelstede 109. Flächennutzungsplanänderung Stand: Mai 2017 NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Escherweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3867 26228 Oldenburg Telefon 0441 97114-0 Telefax 0441 97114-73 E-Mail: info@nwp-ol.de Internet: www.nwp-ol.de NWP

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

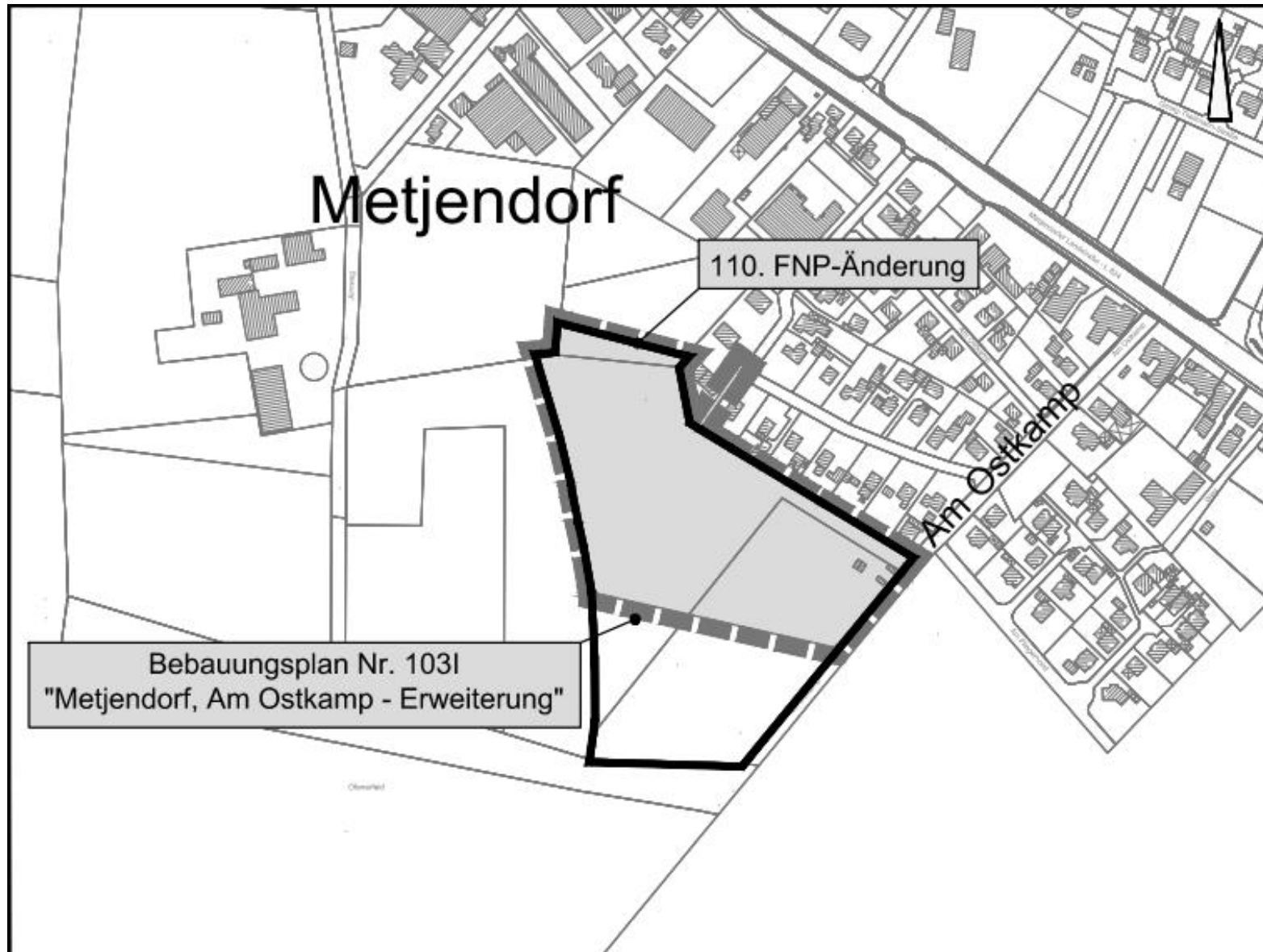
Gemeinde Wiefelstede

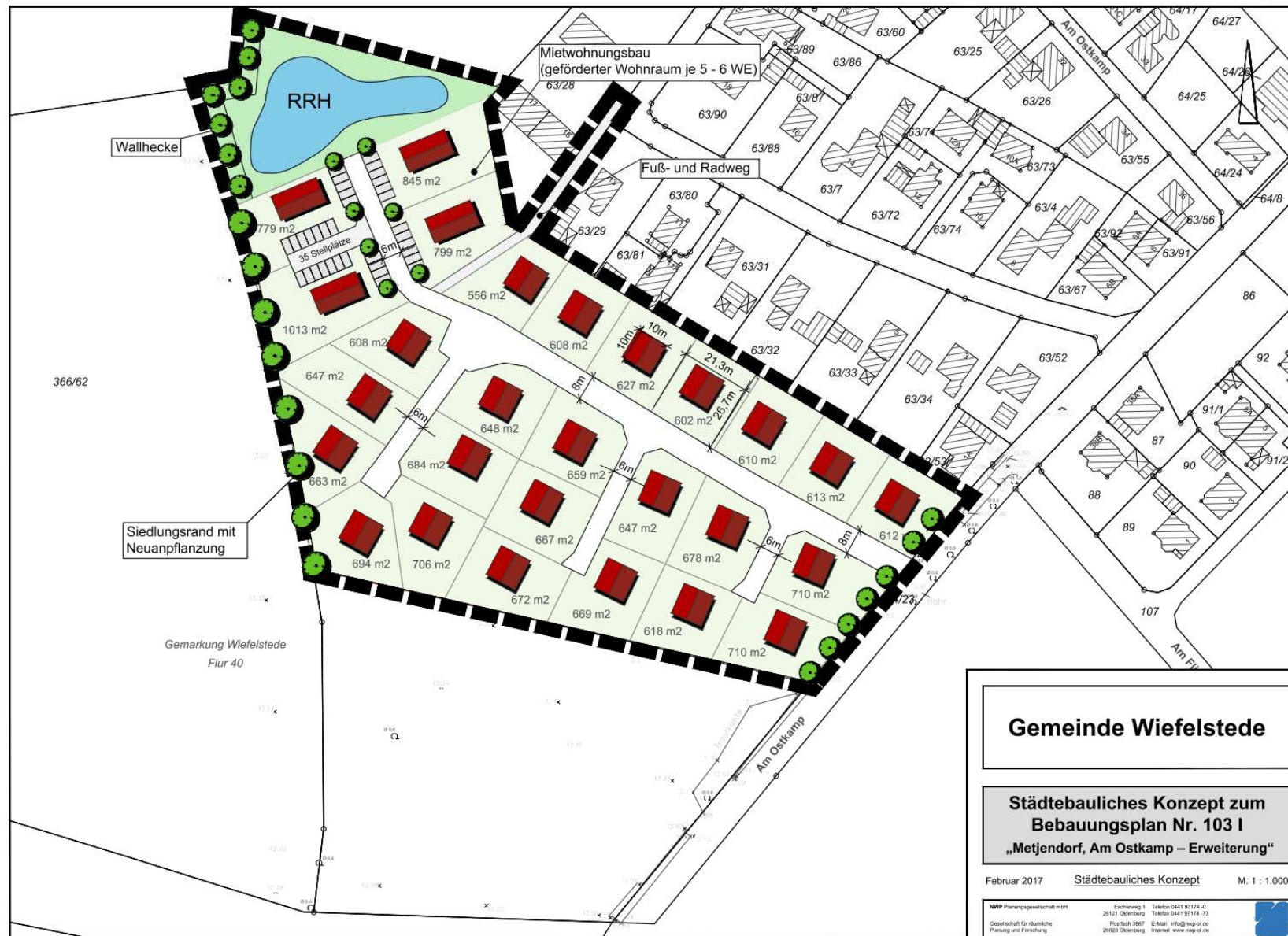
Bebauungsplan Nr. 103 I

„Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

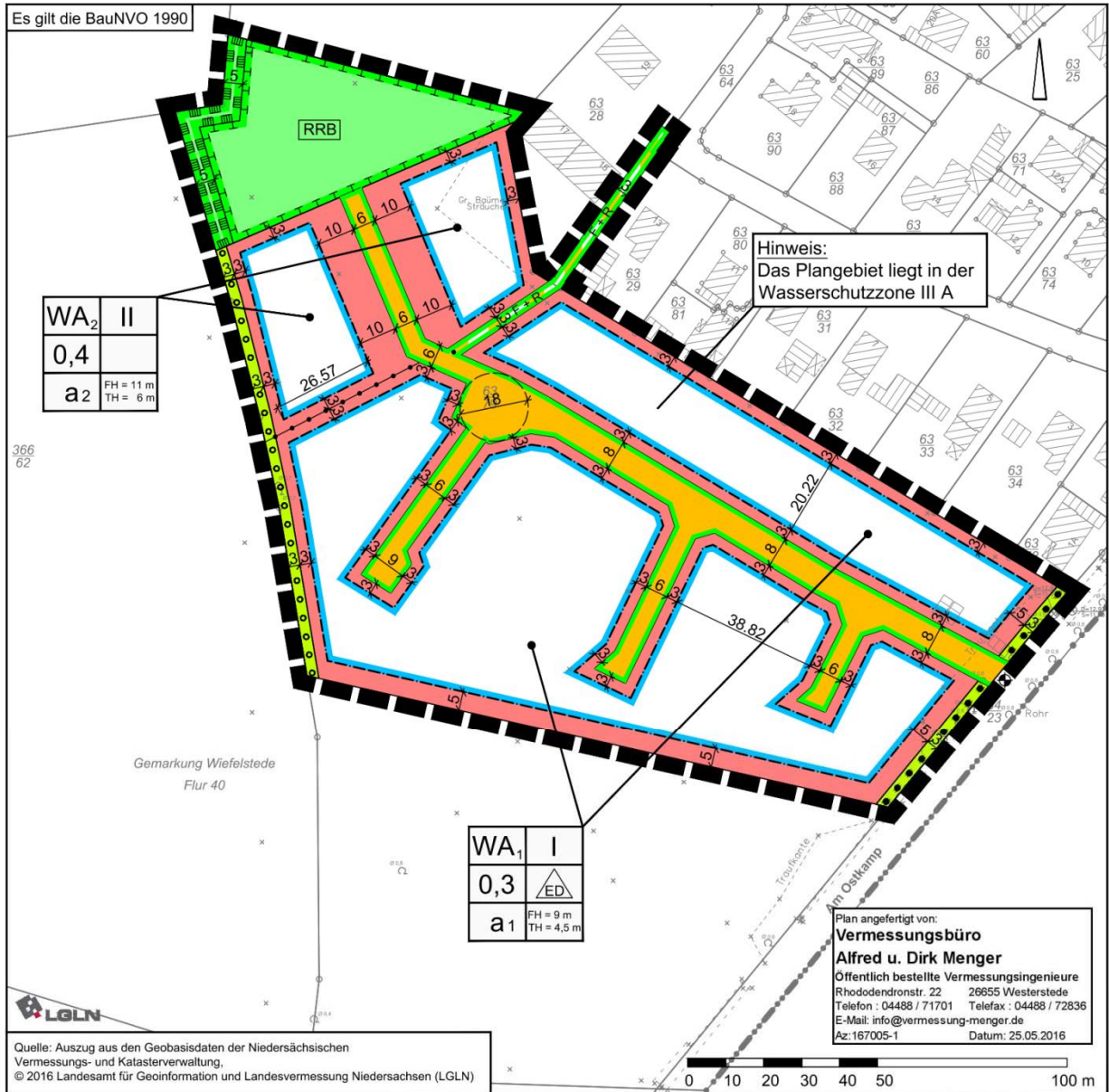
und 110. FNP-Änderung







Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeine Wohngebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH= 11m TH= 6m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe TH= Traufhöhe
	Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
9.	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche
RRB	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
	Private Grünfläche
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Wallhecke
15.	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

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

Entwurf

Februar 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische
Planung und Forschung

Eschenweg 1
26121 Osterburg
Telefon 0441 91174-0
Telefax 3867
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

26121 Osterburg
Telefon 0441 91174-0
Telefax 3867
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

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“. 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 Mittellachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittellachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittellachse 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 (Doppelhaushälfte)
- b) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf höchstens 8 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 25 m 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 in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen

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

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

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

- a) 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 in Ergänzung des Bestandes ein zweireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

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

9. Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen anzulegen. Der Randbereich ist naturnah zu gestalten.

Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grünfläche



Zweckbestimmung:
Regenrückhaltung



Freifläche Wasserschutz

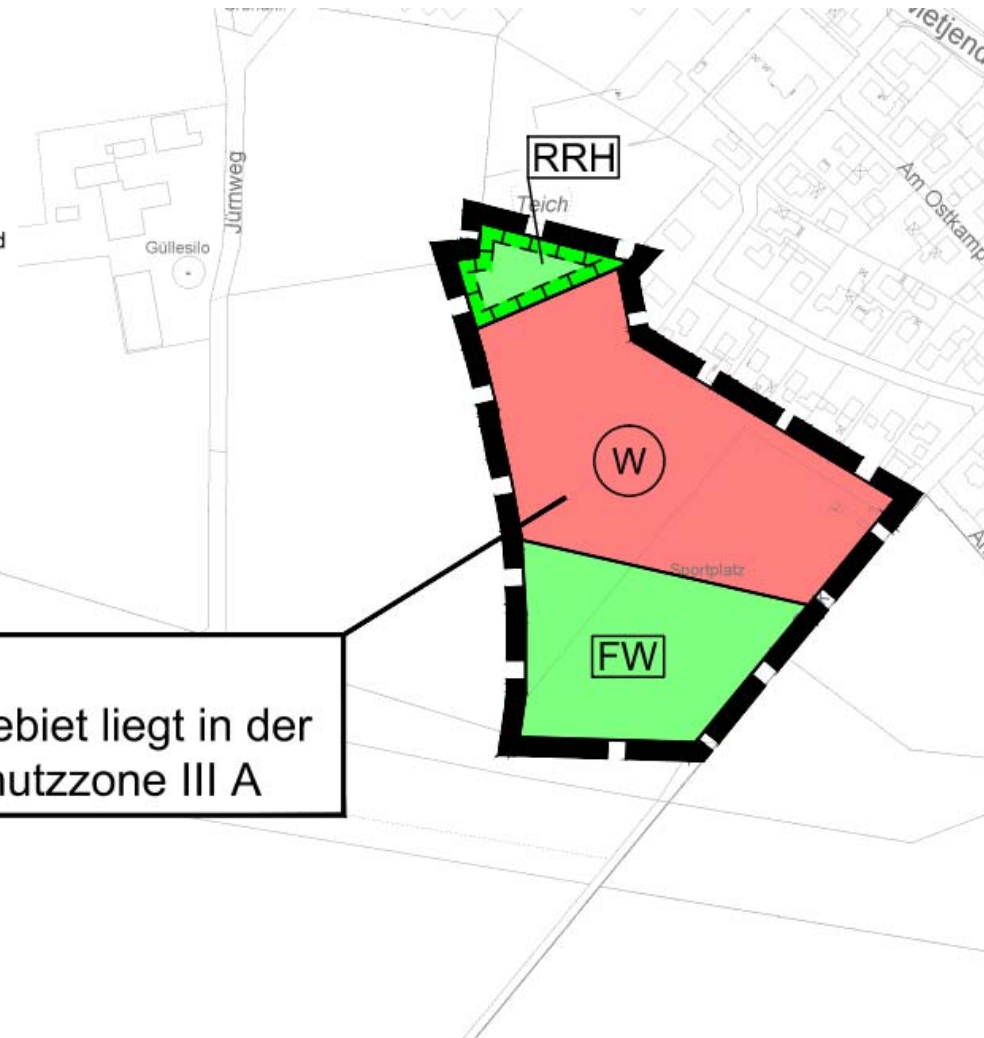


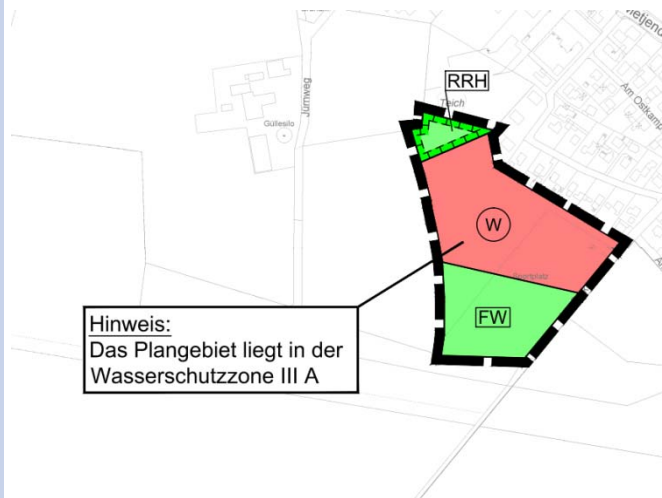
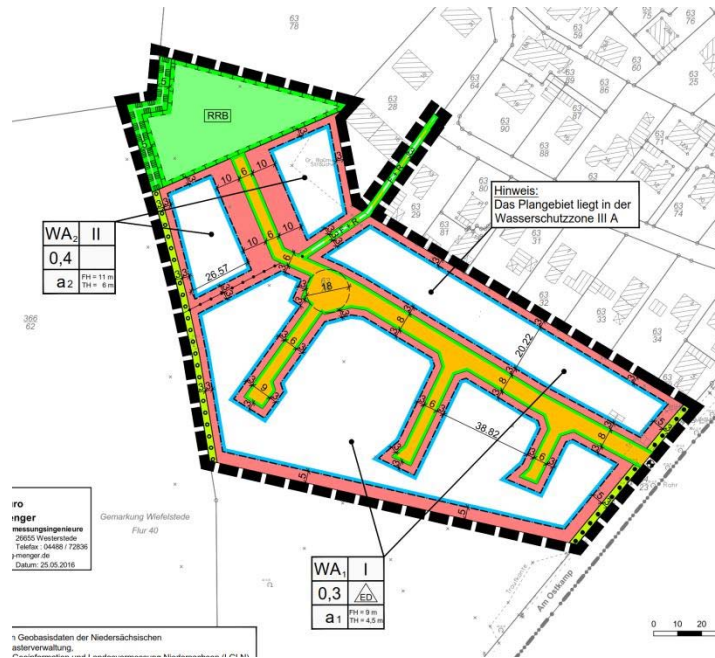
Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der
Wasserschutzzone III A

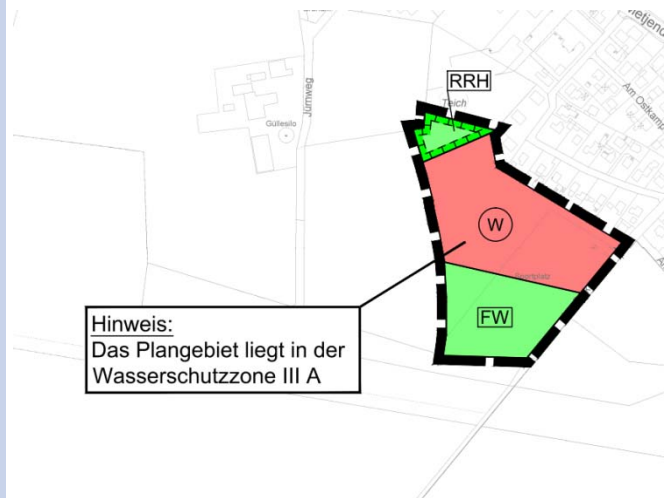




Landkreis Ammerland
Hinweise Gewerbelärm
Kein weiteres Gutachten erforderlich
Hinweis auf Wasserrechtliche Erlaubnis

Landwirtschaftskammer
Keine Bedenken, Grenzwert wird eingehalten

EWE Wasser GmbH, Vodafone, telekom
Hinweise

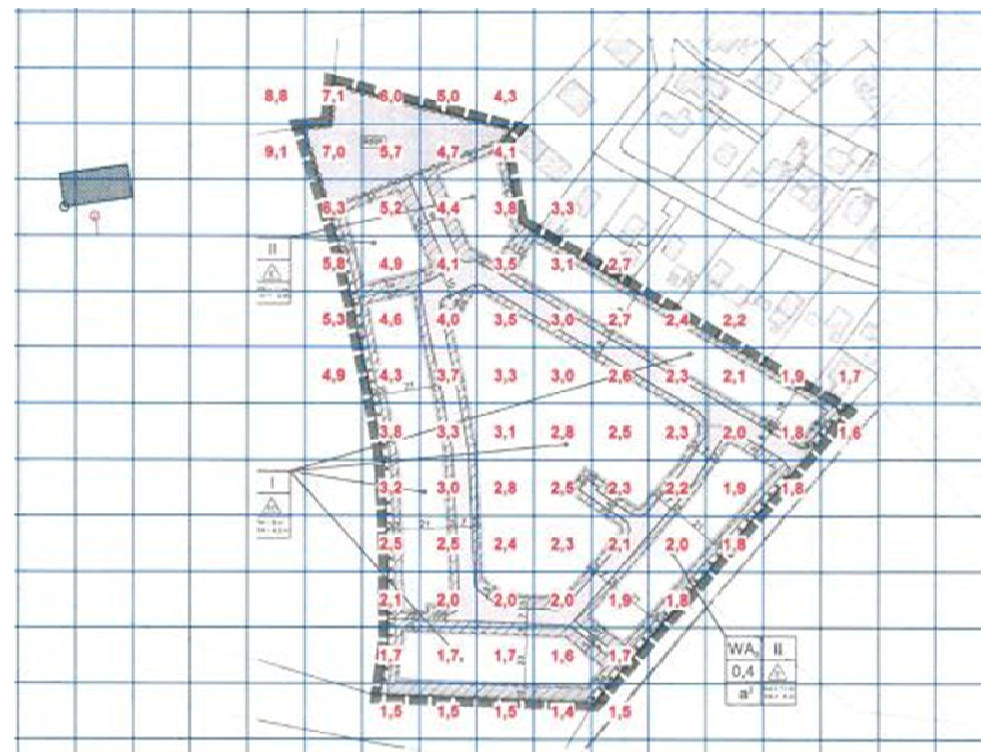


Private Stellungnahme

Bedenken gegen heranrückende Bebauung
Entwicklung eingeschränkt

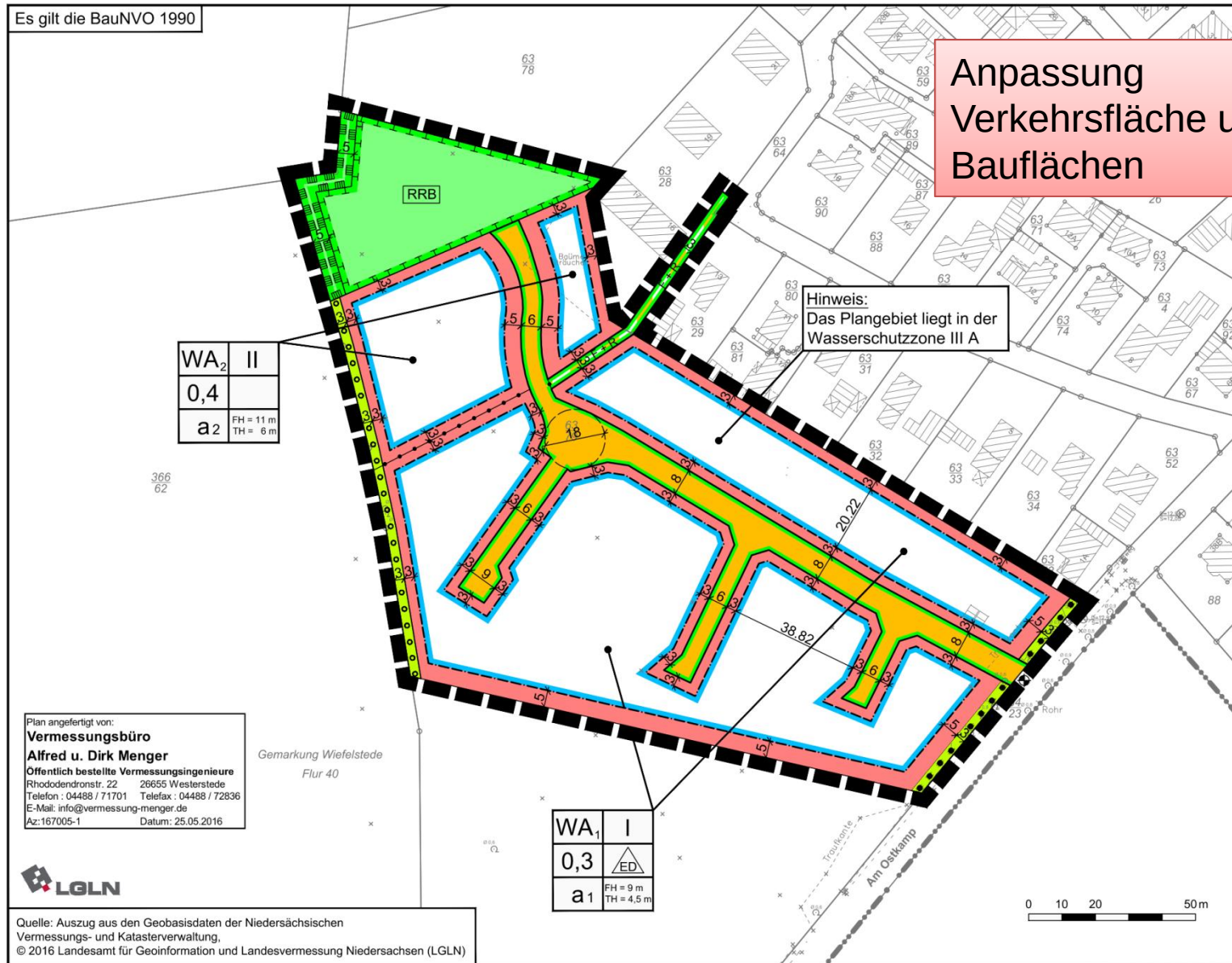
Stellungnahme Landwirtschaftskammer

Neuorganisation Boxenlaufstall
berücksichtigt = + Entwicklung möglich



Ergebnisse der öffentlichen Auslegung





Anpassung
Verkehrsfläche und
Bauflächen

Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 110. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister Verfahrensvermerke Planunterlage Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5) Maßstab: 1 : 5.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg Planverfasser Die 110. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg. Oldenburg, den (Unterschrift) Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung der 110. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Wiefelstede, den Bürgermeister Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung 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 bekannt gemacht. Der Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Wiefelstede, den Bürgermeister Feststellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 110. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister Genehmigung Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt. Westerstede, den Landkreis Ammerland Der Landrat Im Auftrage Beitriffsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Die 110. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen 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 bekannt gemacht. Wiefelstede, den Bürgermeister	Es gilt die BauNVO 1990 Bekanntmachung Die Erteilung der Genehmigung der 110. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden. Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden. Wiefelstede, den Bürgermeister Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 110. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 110. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Wiefelstede, den Bürgermeister	Planzeichenerklärung Wohnbaufläche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltung Freifläche Wasserschutz Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Geltungsbereich der FNP-Änderung	Gemeinde Wiefelstede 110. Flächennutzungsplanänderung Stand: Mai 2017 NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 26121 Oldenburg Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73 E-Mail: info@nwp-cl.de Internet: www.nwp-cl.de Postfach 3867 26028 Oldenburg
---	---	--	--

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

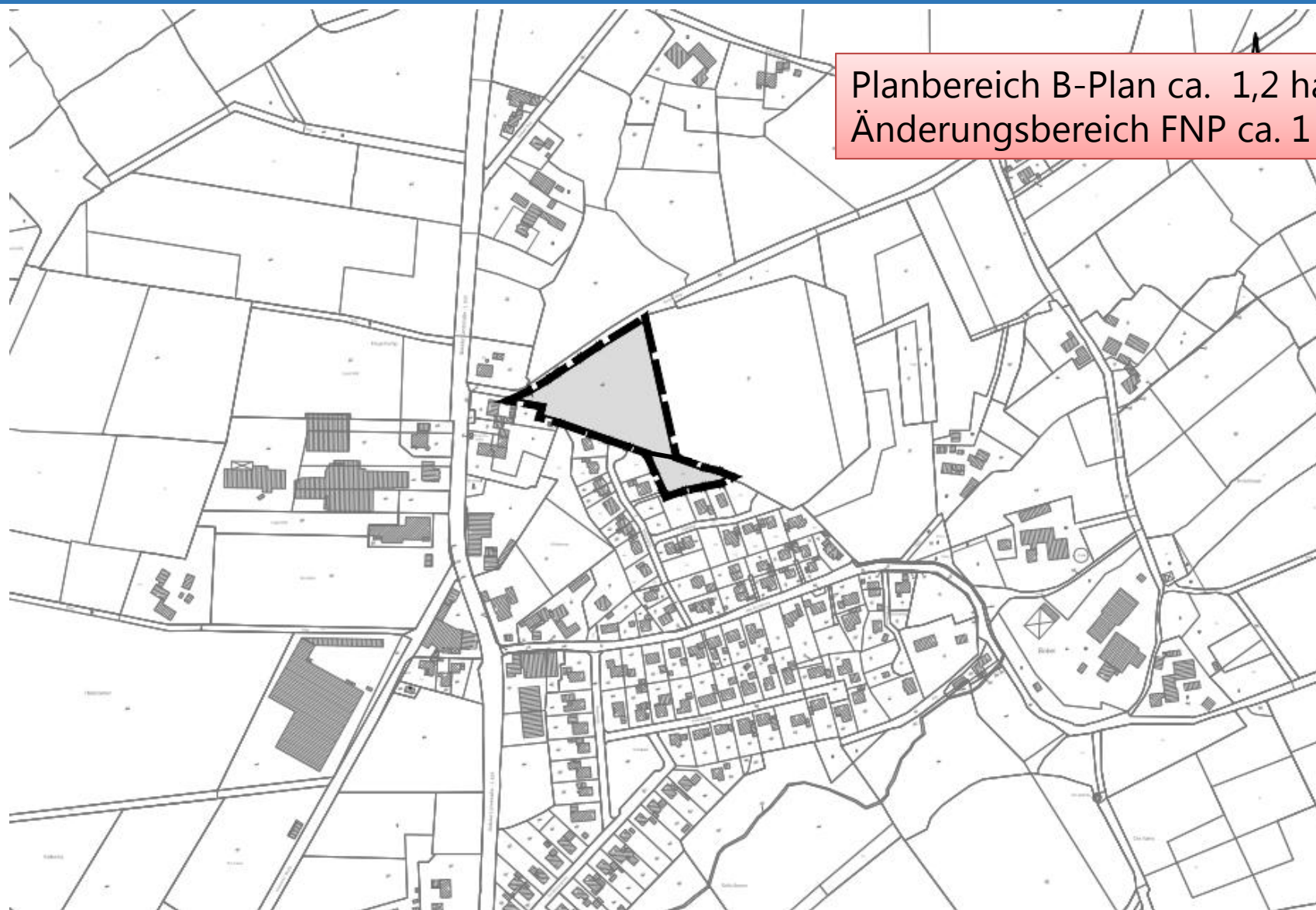
Bebauungsplan Nr. 123 I

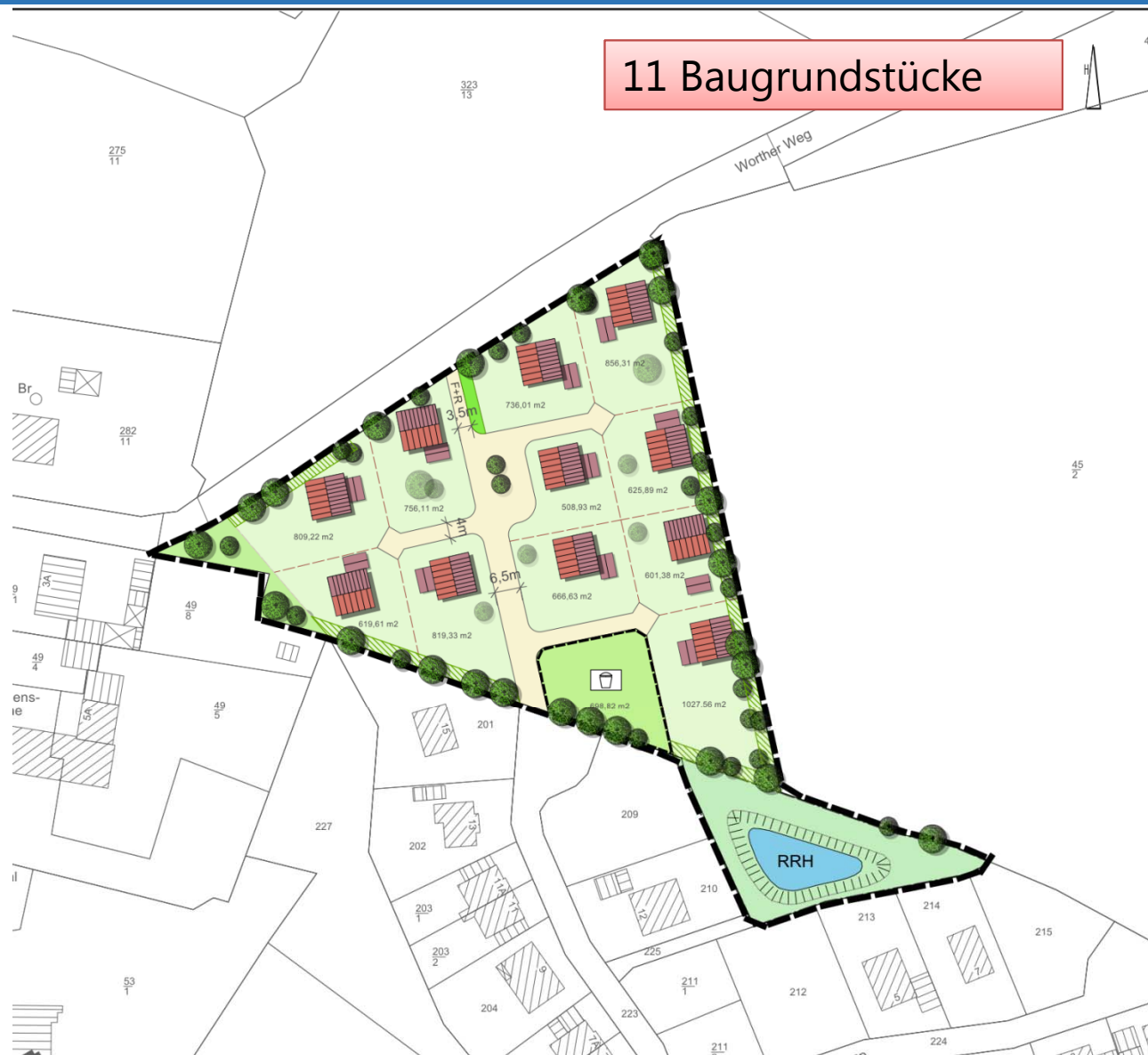
Und 113. FNP-Änderung

Wohngebiet in Bokel



Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017





11 Baugrundstücke

PLANZEICHENERKLÄRUNG

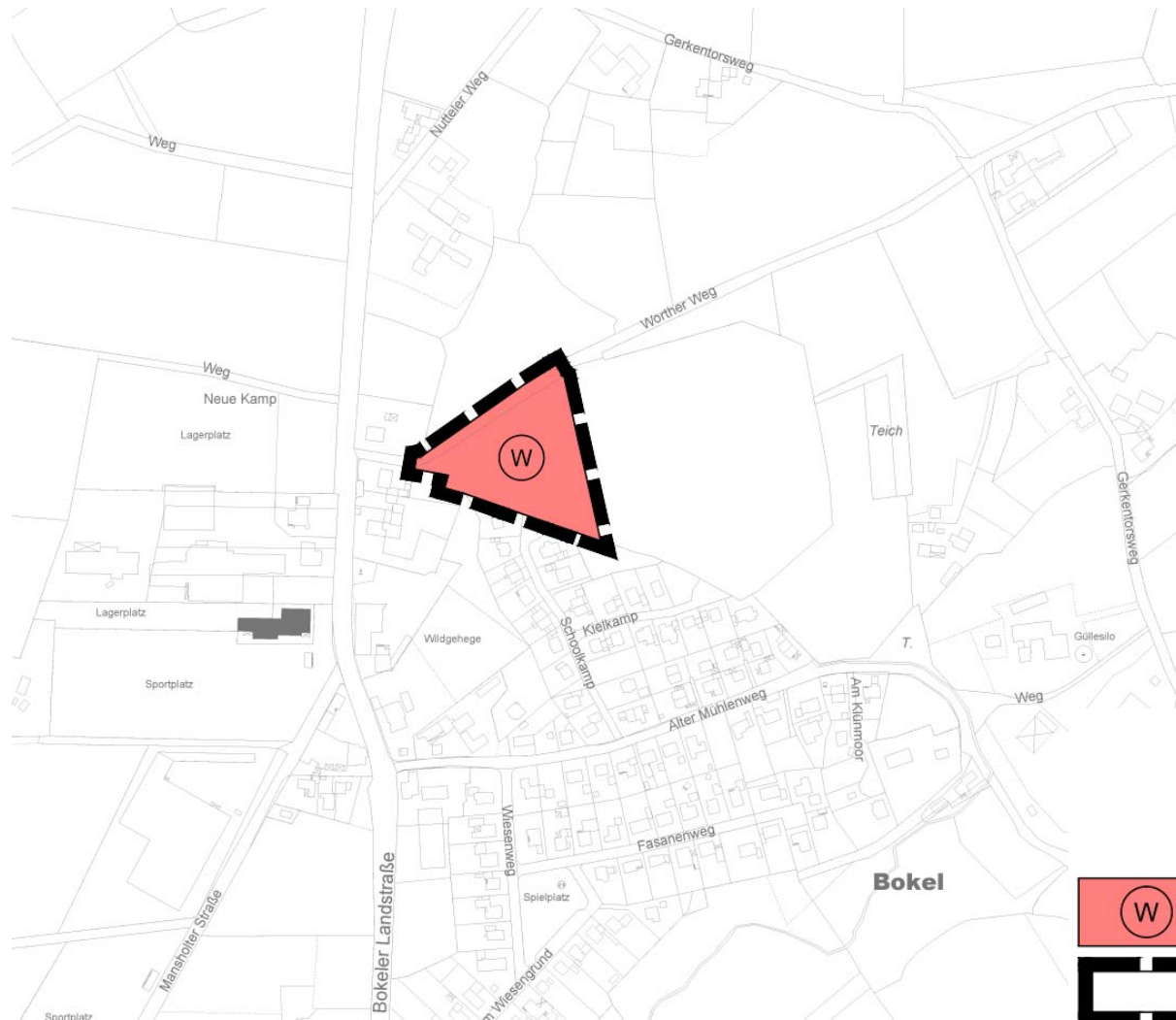
- Baugrundstück
- Baugrundstück
- Einfamilienhaus
- Straße
- Grünstreifen
- Grünstreifen (öffentl.)
- RRH Regenrückhaltung
- Spielplatz

Gemeinde Wiefelstede

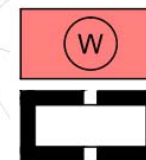
Bebauungsplan Nr. 123 I
"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Städtebauliches Konzept

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

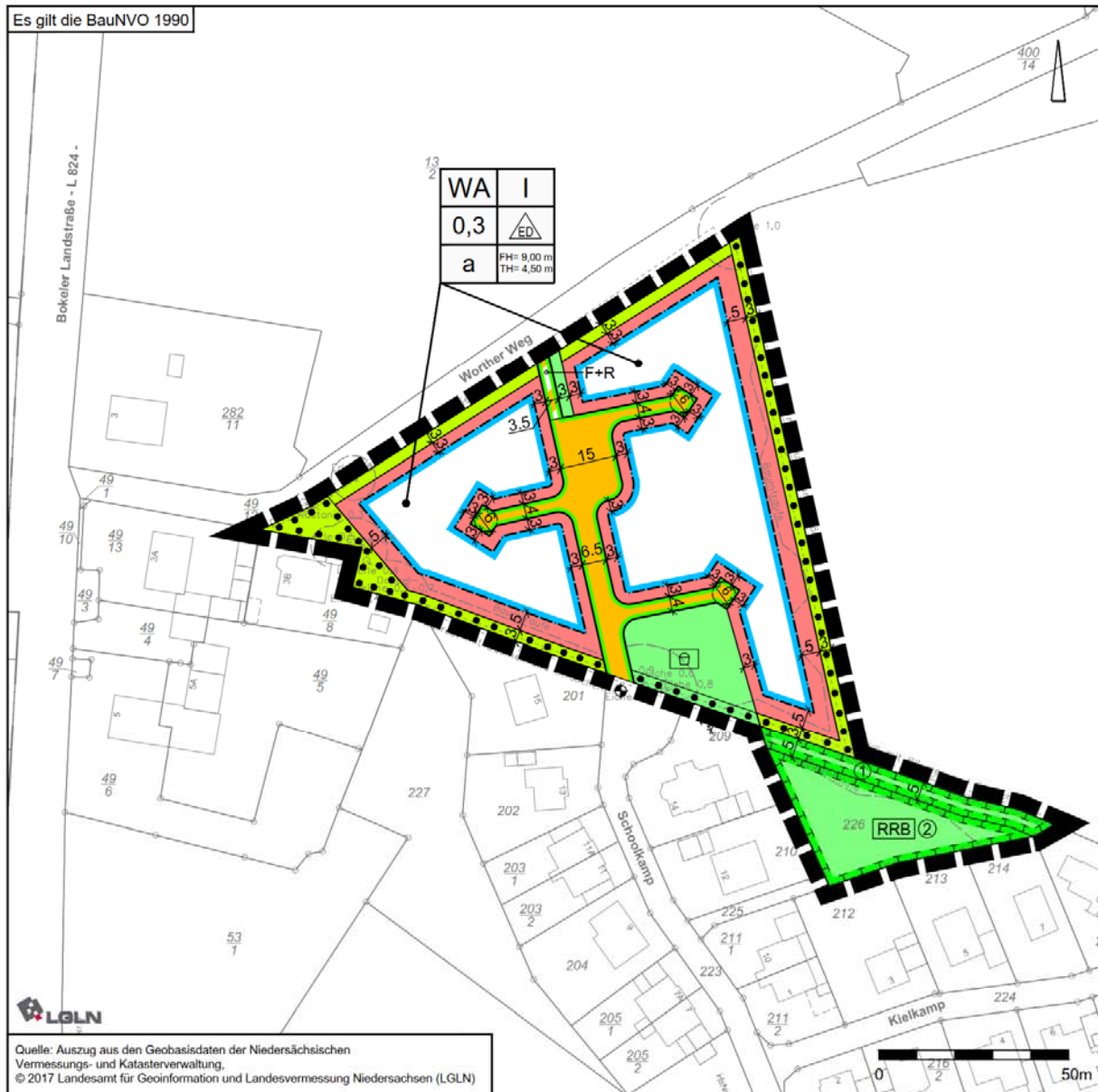


Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH=9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
 - TH=4,50m Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung 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
 - Kinderspielfeld
 - Regenrückhaltebecken
 - Private Grünfläche
- 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
 - 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

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

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

Entwurf

Februar 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische Planung und Forschung

Entwurf 1
2017 Überarbeitung
Projekt 2017 1. Entwurf
Tabelle 0441 07119 - 0
Tabelle 0441 07119 - 73
Internet: www.nwp.de

NWP

B-Plan - Entwurf

Textliche Festsetzungen

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 nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt im Schoolkamp. 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 „Schoolkamp“ 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. Mindestgrundstücksgößen

Die Mindestgrundstücksgöße wird wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 600 qm,
- für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten 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 (Doppelhaushälfte).

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 Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Nr. 1 sind jegliche Flächenversiegelungen oder andere beeinträchtigende Nutzungen unzulässig.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Nr. 2 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

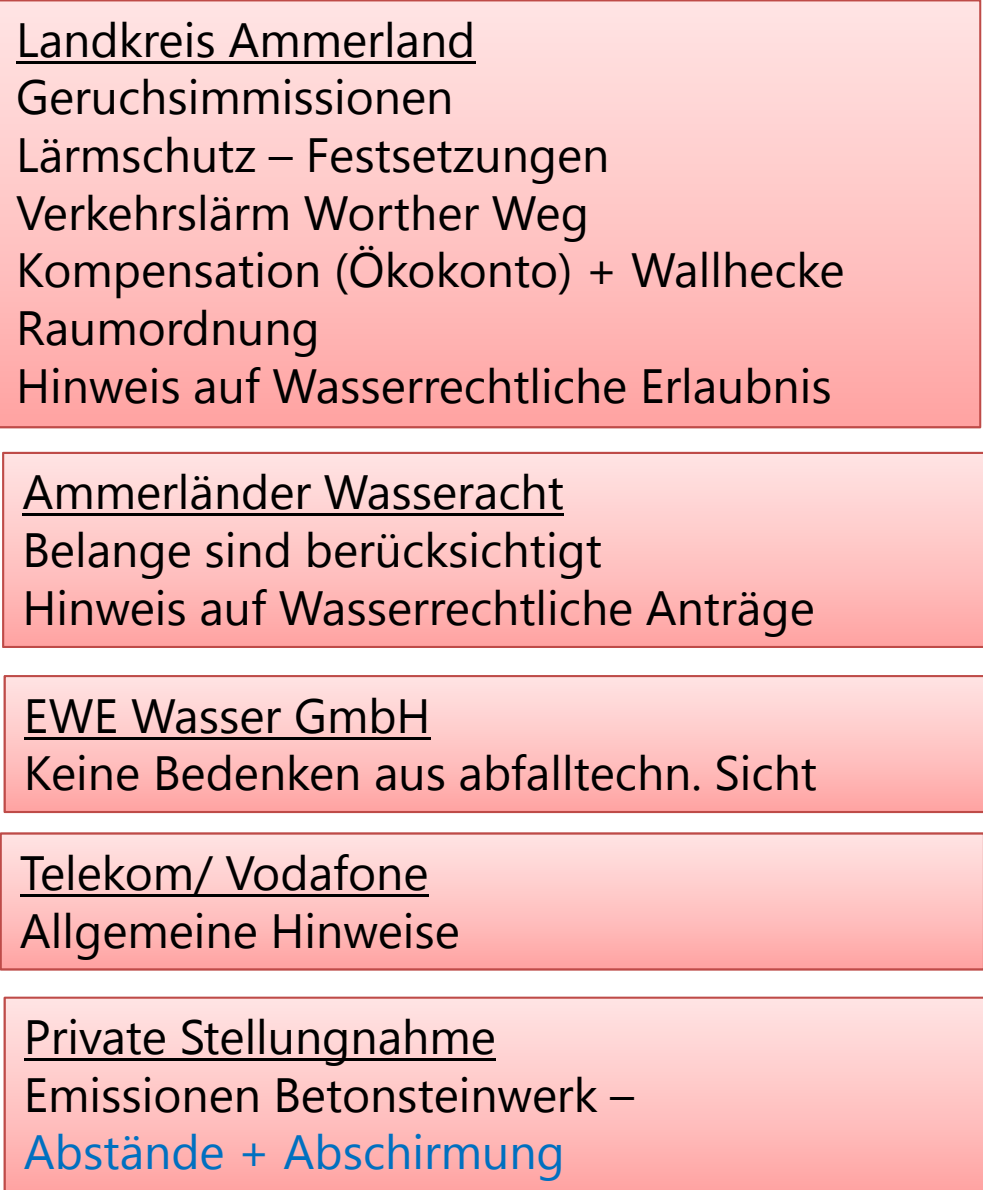
Örtliche Bauvorschriften

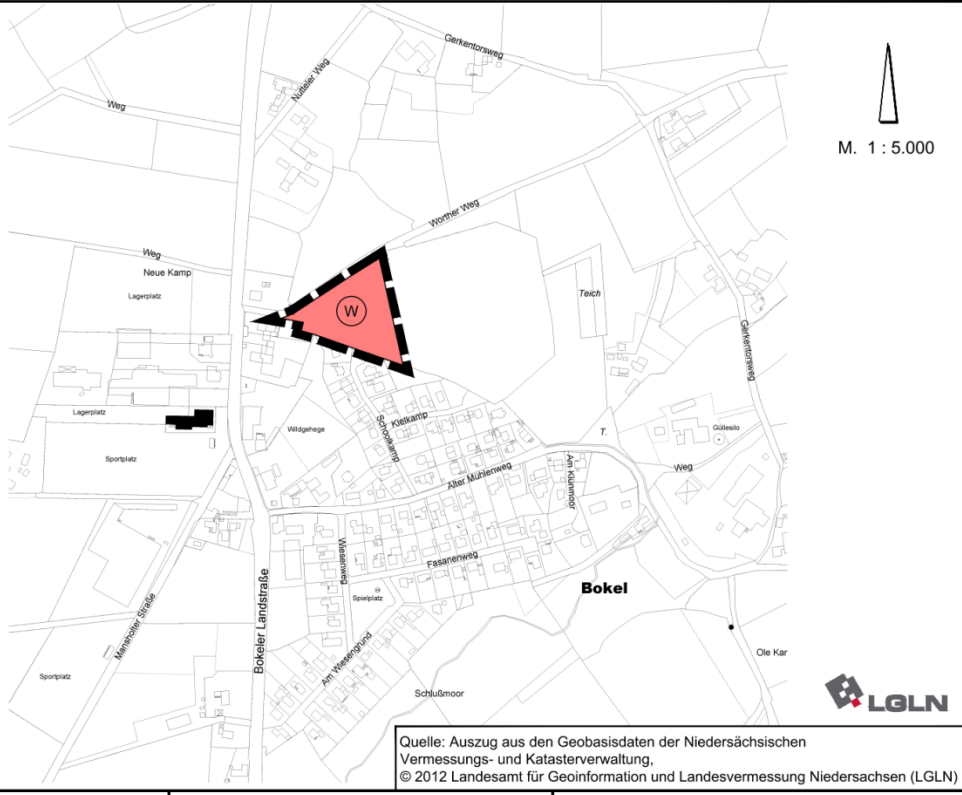
1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Worthor Weg sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig.

2. Dachgestaltung

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.



Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 113. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister Verfahrensvermerke Planunterlage Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5) Maßstab: 1 : 5.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg Planverfasser Die 113. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg. Oldenburg, den (Unterschrift) Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung der 113. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Wiefelstede, den Bürgermeister Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung 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 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2017 bis 27.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wiefelstede, den Bürgermeister Feststellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 113. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2017 beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister	Es gilt die BauNVO 1990  Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Genehmigung Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt. Westerstede, den Landkreis Ammerland Der Landrat 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. Die 113. Flächennutzungsplanänderung 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. 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 bekannt gemacht. Wiefelstede, den Bürgermeister	Bekanntmachung Die Erteilung der Genehmigung der 113. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden. Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden. Wiefelstede, den Bürgermeister Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 113. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 113. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Wiefelstede, den Bürgermeister	Planzeichenerklärung  Wohnbaufläche  Geltungsbereich der FNP-Änderung	Gemeinde Wiefelstede 113. Flächennutzungsplanänderung Stand: Mai 2017 NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für städtische Planung und Forschung Eschenweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3867 26028 Oldenburg Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73 E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de 

Es gilt die BauNVO 1990

Waldhof Langerfeld a. S. 224

WA I
0,3
a

T+R

RGR 2

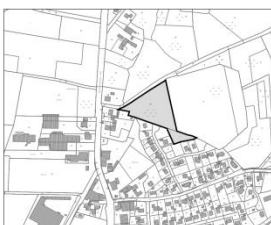
RGR 1

0 10 20 50m

Vermessungsbüro
Johann v. Die Menger
Geodätisches Institut
Postfach 1210 10
Trafen: 04481 71751 Fax: 04481 7289
E-Mail: johann@menger.de
04 72930-5 Datum: 11.05.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. © 2017 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

[illegible]

Hinweise		
Denkmalbehörde Sollten bei den geplanten Bau- und Erhaltens- u./ oder fortzuschreibende Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tiergefallkonzentrationen, Holzkammeranlagen, Leichenhöfe sowie auffällige Bodenverfestigungen u. Stützkonstruktionen), auch geringe Spuren weiterer Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Bismarckstr. Oldenburg, Oliver-Strasse 11, 26121 Oldenburg (Tel. 0447/759-2120), - oder der örtlichen Denkmalgeschütztebene des Landesamtes unverzüglich gemeldet werden! Meldungspflicht ist die Folge, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodendenkmal und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu leisten. Zuw. für einen Schutz ist Folge zu tragen, wenn nicht die Denkmalgeschütztebene vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet! In Fall von archaischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Bismarckstr. Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Offener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0447/759-2120) Fax Nr. 0447/759-1133, E-Mail: jana.fries@ndm.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzukalkülern.		
Ablagerungen Sollten bei den geplanten Bau- und Erhaltens- bzw. auf Abzählungen oder Abstandszählungen zutreffen, so ist unverzüglich die örtliche Ablagerungs- (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.		
Vorarbeiten Gegenüber dem Straßenbauausführer können keine Ansprüche aufgrund der in R. S24 angegebenen Einsparungen geltend gemacht werden.		
Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland		
Bebauungsplan Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"		
mit richtiger Bauvorschriften nach § 54 der Niedersächsischen Bauordnung		
		
Übersichtsplan M. 1 : 5.000		
Februar 2017	Entwurf	M. 1 : 1.000
NWP Planungsbüroarchitekt mbH Seelsdorf für städtische Planung und Gestaltung Entwurfs-Nr.: Telefon 0471 7114-0 26123 Oldenburg Telefax 0471 7114-20 Postfach 3807 e-Mail: info@nwp.de 26123 Oldenburg Internet: www.nwp.de 		

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit