

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 11.09.2017, 17:00
Uhr, Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Timo Broziat	SPD	
Lutz Helm	SPD	
Enno Kruse	UWG	
Ralf Küpker	CDU	
Jens-Gert Müller-Saathoff	B90/Grüne	als Vertreter für Günter Teusner
Bärbel Osterloh	CDU	
Dirk Schröder	SPD	
Helmut Stalling	CDU	
Irmgard Stolle	SPD	als Vertreterin für Jörg Weden
Karl-Heinz Würdemann	FDP	als Vertreter für Hartmut Bruns

hinzugewähltes Mitglied

Inge Kuper

von der Verwaltung

Jörg Pieper	Bürgermeister
Sigrid Lemp	Fachbereichsleiterin Arbeit, Familie und Soziales
Hans-Günter Siemen	Fachbereichsleiter Bauen und Planen
Bernd Quathammer	Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung

Gäste

Udo Janßen	janßen bär partnerschaft mbB - Architekten und Ingenieure, zu TOP 20
Dipl.-Ing. Bert Diekmann	Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu TOP 8 und TOP 9
Rita Abel	NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 10 bis TOP 13 und TOP 19
Claus Stölting	Nordwestzeitung
Wolfgang Wittig	Der Wiefelsteder

Zeitweise bis zu 17 Zuhörer/-innen

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 17.02 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

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass der Architekt der Kindertageseinrichtung in Metjendorf, Herr Janßen, sich wegen eines Termins verspäten werde. Er schlägt vor, den TOP „Vorstellung der Planung der neuen Kindertagesstätte in Metjendorf durch das Architektenbüro Janßen Bär Partnerschaft“ bis zum Eintreffen von Herrn Janßen zu verschieben.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke berichtet, dass es eine Anfrage zu den bestehenden Pachtverhältnissen auf den Flächen der Erbgemeinschaft Schwarting gebe. Er schlägt vor, hierzu vor der Beratung über die „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II (Heidkamp-Nord)“ einen nichtöffentlichen Teil einzufügen.

Der Ausschuss stimmt der Beratung in einem nichtöffentlichen Teil vor der Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II zu.

6. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 19.06.2017

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.06.2017 wird mit einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

**8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0883/2017**

BM Pieper erklärt unter Hinweis auf die Beratungsvorlage, dass der Faunistische Fachbeitrag Fledermäuse noch nicht vorliege. Er hoffe, dass das Gutachten bis zur Ratssitzung vorliegt. Ansonsten müsse der Satzungsbeschluss vertagt werden.

Der Ausschuss hat auf Nachfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke keine Einwände gegen diese Vorgehensweise.

Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, stellt anhand der in der Anlage beige-fügten Präsentation die wenigen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge dar. Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt. Von den Bürgerinnen und Bürgern seien keine Anregungen vorgebracht worden. Die überarbeitete Planung wird von ihm anhand der Präsentation noch einmal erläutert. Die Fledermauskartierung konnte noch nicht fertiggestellt werden. Der letzte Kontrolltermin habe Ende letzter Woche stattgefunden. Es wurden keine artenschutzrechtlich bedenklichen Tatbestände festgestellt. Er gehe deshalb davon aus, dass das Gutachten bis zum Satzungsbeschluss vorliegen werde.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann entgegnet Herr Diekmann, dass das Ingenieurbüro Heinzelmann ein Entwässerungskonzept erstellt habe. Die Vorflut sei ausreichend groß bemessen.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff ist froh darüber, dass es mit der Planung gelungen sei, der Firma Dieluweit die Umsiedlung zu ermöglichen. Die Einhaltung der Pflanzgebote und der Festsetzungen müsse sichergestellt werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt BM Pieper, dass die Regelung der Löschwasserversorgung (Löschwasserbrunnen oder Ringleitung) bis zum Satzungsbeschluss geklärt werde.

Ausschussvorsitzender Nacke weist darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Bebauungsplan nicht erforderlich sei, sondern erst im Genehmigungsverfahren.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 9. 115. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145);**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0882/2017

Aufgrund der bereits zu TOP 8 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“) erhaltenen Informationen und der dort geführten Beratung ergeht ohne weitere Aussprache 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 115. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

- 10. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2
BauGB
Vorlage: B/0884/2017

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die mit der Planung verbundenen Änderungen im Vergleich zum Ursprungsplan vor. So soll die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,2 auf 0,3 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,4 im geplanten Mischgebiet (MI) entlang der Hauptstraße angehoben werden. Die Eingeschossigkeit soll im Wohngebiet beibehalten werden. Im Mischgebiet soll hingegen eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden, wie beispielsweise auch im Bebauungsplan Nr. 144 „An der Bäke“. Das Gebiet sei für die geplante Nachverdichtung geeignet. Es handele sich hier um eine klassische Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Auf einer Anliegerversammlung habe es überwiegend Zustimmung zu der Planung gegeben. Aufgrund des Verkehrslärms sollten entlang der Hauptstraße noch Lärmpegelbereiche festgelegt werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt Frau Abel, dass der Abriss und anschließende Neubau von zwei Doppelhäusern teilweise schon jetzt möglich sei. Die Grundstücke hätten eine durchschnittliche Größe von ca. 800 m².

FBL Siemen fügt hinzu, dass vorgeschlagen werde, pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zuzulassen, um dem Bedarf an kleineren Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 60 m² nachzukommen.

Ausschussmitglied Schröder hält eine Anhebung der GRZ auf 0,4 oder 0,5 für sinnvoller. Eine GRZ von 0,3 erscheint ihm zu wenig zu sein. Er möchte außerdem wissen, ob die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen von den Anliegern über eine Umlage oder aus allgemeinen Haushaltsmitteln finanziert werden sollen.

Frau Abel hält entgegen, dass bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² und einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 240 m² zulässig sei. Da hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB angewandt werden könne, seien Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Bei einer höheren GRZ sei ein abweichendes Verfahren inklusive Ausgleich des Eingriffs in die Natur durchzuführen.

FBL Siemen bestätigt auf Anfrage von Ausschussmitglied Schröder, dass die überwiegende Anzahl der Grundstücke eine Größe von über 800 m² habe. Da die Kosten insgesamt eher gering seien, sei vorgesehen, sie aus allgemeinen Steuermitteln zu finanzieren. Dies sei im Übrigen gute Tradition. Als Beispiele nennt er die Planungen Am Esch und an der Breslauer Straße.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff spricht sich für die geplante Innenentwicklung aus, macht jedoch deutlich, dass man für weitere Planungen auch weiterhin in den Außenbereich gehen müsse. Da die vorgelegte Planung den Anliegern so vorgestellt worden sei, sollte die GRZ auf moderate 0,3 angehoben werden. Es gebe schließlich auch Anlieger, die gegen eine zu dichte Bebauung seien. Seiner Auffassung nach seien Doppelhaushälften in der Regel ähnlich groß wie Einzelhäuser. Er bittet daher die Verwaltung zu prüfen, ob unter diesen Umständen zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte geeignet seien, um den Bedarf an kleineren Wohnungen decken zu können. Die geplante Zweigeschossigkeit im MI muss seiner Meinung nach noch mit den betroffenen Bürgern abgestimmt werden.

Frau Abel weist darauf hin, dass höhere Gebäude den Verkehrslärm besser abschirmen würden. Man könne an dieser Stelle jedoch noch eine maximal zulässige Gebäudehöhe festsetzen. Hier sollte man das Ergebnis der Bürgerversammlung abwarten.

FBL Siemen ist der Auffassung, dass eine Zweigeschossigkeit besser für die Entwicklung der Ortsdurchfahrt und für eventuelle Investoren sei.

Ausschussmitglied Schröder weist darauf hin, dass die versiegelten Nebenflächen bei der Berechnung der Grundfläche einbezogen werden müssen.

Frau Abel bestätigt und erklärt, dass die GRZ für Nebenanlagen nach der Baunutzungsverordnung um 50 % überschritten werden dürfe und somit insgesamt bei 0,45 liegen würde.

Ausschussmitglied Schröder beantragt, die GRZ auf 0,4 im WA und 0,5 im MI anzuheben. Mit der Erhöhung hätten die Eigentümer eine bessere Wahlmöglichkeit.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst über den Antrag von Ausschussmitglied Schröder abstimmen.

Die Anhebung der GRZ im WA auf 0,4 und im MI auf 0,5 wird mit 3 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend ergeht bei 4 Enthaltungen folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0886/2017

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung anhand der beigefügten Präsentation. Die geänderte Planung sei mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt worden. Der Grünbestand sei bereits aufgenommen worden. Ziel sei es, diesen weitestgehend zu erhalten. Hierzu müsste der Bestand noch eingemessen werden. Der Geltungsbereich sei nunmehr deutlich größer, so dass die unterschiedlichen Nutzungen jetzt besser geregelt werden können. So könne beispielsweise dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch eingeräumt werden. Auf Wunsch der Eigentümer seien weitere Flächen in die Planung einbezogen worden. Ein Teil der Kompensation soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die grundsätzlichen Festsetzungen könnten im Verfahren noch weiter differenziert werden. Nach der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose, die um das neue Plangebiet erweitert wurde, sei die Ausweisung eines Dorfgebietes in der vorgestellten Form grundsätzlich zulässig. Ein abschließendes Geruchsgutachten liege jedoch noch nicht vor. Dies sei im weiteren Verfahren noch zu erstellen. Gleiches gelte für die Betrachtung des Gewerbelärms. Auch hier müsse noch ein Gutachten erstellt werden. Zusätzlich sei noch die Entwässerung der hinzugekommenen Grundstücke zu prüfen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann erklärt Frau Abel, dass die Möglichkeit der geplanten Rigolenversickerung auf der Fläche Plack geprüft worden sei.

FBL Siemen fügt hinzu, dass die Oberflächenentwässerung für jedes zusätzliche Grundstück geprüft werden müsse, da das vorhandene Entwässerungssystem schon jetzt ausgelastet sei. Die Versickerung vor Ort müssten die Eigentümer auf eigene Kosten sicherstellen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Osterloh erklärt FBL Siemen, dass der vorhandene Fußweg, der sich auf öffentlichem Areal, zum Teil aber auch auf privatem Grund befinde, erhalten bleiben soll. In Gesprächen mit Anliegern sei deutlich gemacht worden, dass es keine Bestrebungen gebe, den Fußweg aufzuheben.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Stolle erklärt FBL Siemen, dass die Engstelle vor dem Grundstück Plack aufgeweitet werden könne. Hierzu müsse an dieser Stelle der Graben verrohrt werden. Die geplante Aufweitung sei mit dem Investor und dem Grundstückseigentümer abgesprochen.

Ausschussmitglied Schröder sieht seine Bedenken, dass der bestehende landwirtschaftlich Betrieb durch die Planung Nachteile zu befürchten habe, durch die geänderte Planung immer noch nicht ausgeräumt. Die Geruchsimmissionen seien nur überschlägig berechnet worden. Solange er Restzweifel an der Planung habe, könne er der Planung nicht zustimmen. Er beantragt daher, vor dem Aufstellungsbeschluss ein Geruchsgutachten erstellen zu lassen und die Angelegenheit daher zu vertagen.

Frau Abel weist daraufhin, dass die vorliegende Geruchsimmissionsprognose von der Landwirtschaftskammer erstellt wurde. Gutachten würden normalerweise erst nach dem Aufstellungsbeschluss in Auftrag gegeben.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff fragt an, ob die Geruchsemissionen des zweiten, sich in der Nähe befindenden landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt wurden und ob Staub- und Keimimmissionen untersucht werden.

BM Pieper spricht sich dafür aus, Gutachten nicht bereits im Vorfeld der Planung einzuholen. Das Risiko, dass die Planung eingestellt werde, trage der Investor.

Frau Abel macht deutlich, dass die Geruchsemissionen der Hähnchenmastanlage in der Prognose berücksichtigt worden seien. Etwaige Erweiterungsabsichten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe werden in einer Prognose nicht berücksichtigt, sondern nur der Bestand.

Ausschussmitglied Schröder bleibt bei seiner Auffassung, vor dem Aufstellungsbeschluss zuerst ein Geruchsgutachten erstellen zu lassen. Zeitlich würde sich hier nicht viel ändern und man würde keine Erwartungshaltungen schüren.

Ausschussmitglied Würdemann ist der Meinung, dass man beim üblichen Verfahren bleiben sollte. Die Erwartungshaltungen seien bereits durch die von Ausschussmitglied Schröder öffentlich geäußerten Bedenken gedämpft worden.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke schlägt ebenfalls vor, die Planungsabläufe nicht zu verändern. Man habe in der Vergangenheit deutlich gemacht, stets auch die Interessen der Betriebe ernst zu nehmen. Der Investor kenne das Risiko. Man müsse daher im Vorfeld keine Gutachten verlangen.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Helm beantragt, auf der Fläche Plack (MD 2) die GRZ auf 0,4 und die Traufhöhe auf 6,00 m festzulegen. Die Bauherren müssten diese Festsetzungen ja nicht ausnutzen.

Frau Abel erklärt, dass dies vorstellbar sei und planungsrechtlich nicht dagegen spreche.

FBL Siemens hält entgegen, dass dies nicht der Wunsch der Interessenten sei. Ein Gebiet mit einer GRZ von 0,3 würde sich zudem besser einfügen.

Ausschussmitglied Schröder macht deutlich, dass man bei der Öffentlichkeitsunterrichtung Fragen zu den Beeinträchtigungen ohne Gutachten nicht beantworten könne.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst über den Antrag von Ausschussmitglied Schröder abstimmen.

Die Vertagung der Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ bis zum Vorliegen des Geruchsgutachtens wird mit 4 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt anschließend über den Antrag von Ausschussmitglied Helm abstimmen.

Die Anhebung der GRZ im MD 2 auf 0,4 und Festsetzung der Traufhöhe auf 6,00 m wird mit 3 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Es ergeht bei 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange".**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- | | |
|------------|---|
| 12. | 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/0887/2017 |
|------------|---|

Aufgrund der bereits zu TOP 11 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 118. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146).**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

13. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die öffentliche Sitzung um 18.23 Uhr.

Öffentlicher Teil

17. Eröffnung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke eröffnet die öffentliche Sitzung um 18.31 Uhr

18. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"; hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorlage: B/0885/2017

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor. Die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits beschlossen. Die Genehmigung des Landkreises liege jedoch noch nicht vor. Das geplante Neubaugebiet grenze an das Bebauungsplangebiet Nr. 29 I, an dessen Festsetzungen man sich orientiert habe. Das Gelände sei in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie als Potenzialfläche ausgewiesen worden. Die größeren Grundstücke entlang der Landesstraße seien für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (WA 2). Hier soll jedoch auch das Dachgeschoss ausbaubar sein. Die aus dem Bebauungsplan Nr. 29 I übernommenen Mindestgrößen der Grundstücke für Einfamilienhäuser (450 qm) und Doppelhaushälften (275 qm) stellt sie zur Diskussion, da die Gemeinde in ihren Bebauungsplänen üblicherweise andere Festsetzungen treffe (500 qm bzw. 300 qm).

Ausschussmitglied Helm begrüßt die vorgeschlagene GRZ von 0,4 und die maximale Traufhöhe von 6,00 m und fragt nach möglichen Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite.

Frau Abel erklärt, dass hierzu im Rahmen der 109. Flächennutzungsplanänderung ein Gutachten erstellt wurde.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff verweist auf die bekannten Probleme bei der Infrastruktur und erinnert daran, dass man sich deshalb für eine sukzessive Wohnbauentwicklung entschieden habe. Er möchte daher wissen, wann die Grundstücke bebaut werden sollen. Da es sich hier um ein Neubaugebiet in Stadtrandlage handele, spricht er sich in diesem Fall auch für eine GRZ von 0,4 aus. Er vermisst in der Planung jedoch einen Kinderspielplatz.

Frau Abel weist darauf hin, dass im Süden ein großer Spielplatz vorhanden sei und es hier keine gesetzlichen Vorgaben mehr gebe.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff findet es trotzdem schade, dass in dem Neubaugebiet kein Kinderspielplatz eingeplant werde.

Frau Abel will die Begründung um eine Angabe zur Spielplatzversorgung ergänzen.

FBL Siemen fügt hinzu, dass der vorhandene Spielplatz sehr groß sei. In einigen Siedlungen seien die Entfernungen zum nächsten Spielplatz sogar größer. Der Bauhof sei durch die Bewirtschaftung der zurzeit insgesamt vorhandenen 43 Spielplätze bereits mehr als ausgelastet.

Der vorhandene Spielplatz werde aktuell kaum genutzt und würde durch die Kinder aus dem Neubaugebiet wieder belebt werden. Er geht davon aus, dass die Grundstücke aufgrund ihrer Tiefe und der notwendigen Breite nicht kleiner als 500 qm werden.

BM Pieper weist darauf hin, dass die Vermarktung der Grundstücke Am Ostkamp ursprünglich für 2017/2018 geplant war und jetzt in 2018 erfolgen solle. Das Bebauungsplangebiet Nr. 29 II soll in 2019/2020 vermarktet werden, so dass man sich an den angedachten Schnitt halten werde. Die Einnahmen brauche man dringend für den Haushalt.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke erklärt FBL Siemen, dass die Überplanung des vorhandenen Spielplatzes sicherlich auf Widerstand bei den Anliegern treffen dürfte.

Frau Abel fügt hinzu, dass bei Mehrfamilienhäusern ab einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten im Genehmigungsverfahren ein Spielplatz für kleinere Kinder gefordert werde.

Bei zwei Stimmenthaltungen ergeht folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

19. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2
BauGB
Vorlage: B/0888/2017

Frau Abel, NWP, stellt anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation die Planung vor. Es handele sich hier lediglich um eine Änderung in textlicher Form, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden könne.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Würdemann, erklären FBL Siemen und Frau Abel, dass alle drei Grundstücke des eingeschränkten Gewerbegebietes einbezogen werden mussten. Eine Änderung für nur ein Grundstück sei nicht möglich.

Ausschussmitglied Kruse vermisst Festsetzungen für den eventuellen Neubau eines Wohngebäudes.

FBL Siemen erklärt, dass das vorhandene Gebäude lediglich umgenutzt werden soll.

Ausschussmitglied Schröder fragt an, ob die Verträglichkeit auch im Hinblick auf das gegenüberliegende Gewerbe geprüft worden sei.

FBL Siemen erklärt, dass eine Einstufung als Betriebsleiterwohnung aufgrund der Anzahl der Appartements nicht zulässig sei.

Ausschussmitglied Schröder weist auf die Gefahr hin, dass hier ein faktisches Wohngebiet entstehen könnte.

Frau Abel entgegnet, dass die Planung mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt worden sei.

Ausschussmitglied Stolle hätte die Umbaupläne gerne gesehen.

FBL Siemen hält entgegen, dass dies in öffentlicher Sitzung nicht möglich sei.

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, die Umbaupläne in der nichtöffentlichen VA-Sitzung vorzustellen. Es sollte außerdem geprüft werden, ob noch Festsetzungen für eine Wohnbebauung zu treffen seien.

Anmerkung: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im jetzigen eingeschränkten Gewerbegebiet bleiben bestehen.

Bei drei Stimmenthaltungen ergeht folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

20. Vorstellung der Planung der neuen Kindertagesstätte in Metjendorf durch das Architektenbüro Janßen Bär Partnerschaft

Vorlage: B/0889/2017

Herr Janßen, Architekturbüro janßen bär partnerschaft, stellt die Variante 04.1, die gemeinsam mit allen Beteiligten und den Fachplanern erarbeitet wurde, ausführlich anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Das Farbkonzept müsse noch festgelegt werden. Anschließend erläutert er die aktuelle Kostenschätzung. Die Gesamtkosten ohne Grundstückskosten und ohne die Optionen PV-Anlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Variante 04.1 lägen bei rd. 3,77 Mio. Euro. Für eine zusätzliche Gaube über dem Eingangsbereich würden Kosten in Höhe von rd. 30.200 Euro entstehen. Die Wirtschaftlichkeit der Investition in eine PV-Anlage und in eine Luft-Wasser-Wärmepumpe werde noch geprüft. Anschließend stellt er kurz die Variante 04.2 vor.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff kritisiert, dass man durch die geänderte Planung der Feuerwehr ein Grundstück mitten im Ort an gut sichtbarer Stelle wegnehme. In den Vorgesprächen zur Ursprungsplanung habe es keine negative Rückmeldung durch die Feuerwehr gegeben. Jetzt habe man kein Grundstück für die Feuerwehr mehr und Grundstücke in Metjendorf seien bekanntlich teuer. Dies sei ein wichtiges Argument für die Zweigeschossigkeit. Bei der vorgestellten Planung handele es sich um eine 1-A-Lösung, die dann aber konsequenterweise

auch für zukünftige Projekte als Standard festgelegt werde müsse. Jeder dritte Kindergarten in Deutschland sei im Übrigen zweigeschossig. Die neue Planung würde Kosten in Höhe von knapp 4 Mio. Euro statt ursprünglich 2,5 Mio. Euro verursachen. Mit der Ursprungsplanung sei bereits ein guter Standard und Kompromiss gefunden worden. Er verweist auf die aktuelle Schuldenlast der Gemeinde in Höhe von fast 10 Mio. Euro. In den nächsten Jahren seien weitere Investitionen notwendig. Er spricht sich daher für eine Rückkehr zur Ursprungsplanung aus.

Ausschussmitglied Kruse zeigt sich erschrocken über die neuen Zahlen. Die ursprüngliche Planung war mit den Fachkräften und den Eltern abgestimmt. Die gesetzlichen Anforderungen wurden erfüllt. Die Kosten für ein neues Grundstück für die Feuerwehr in Höhe von ca. 200.000 Euro seien in der Kostenschätzung noch gar nicht enthalten und müssten daher eingerechnet werden. Die Mehrkosten würden dann bei rd. 1,7 Mio. Euro liegen. Er wirft der SPD- und der CDU-Fraktion einen verantwortungslosen Umgang mit Steuermitteln vor und verweist auf die geplanten Investitionen beispielsweise in die neue Turnhalle in Metjendorf, in das neue Feuerwehrgebäude in Gristede und in das Schulzentrum in Wiefelstede.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke unterstützt die vorgestellte Planung. Eingeschossig sei besser als zweigeschossig. Man spare sich hierdurch die Kosten für einen Fahrstuhl inkl. der Kosten für dessen Unterhaltung und für die Fluchttreppen. In einer ebenerdigen Einrichtung sei eine bessere Inklusion möglich. Bei der vorgestellten Variante handele es sich um eine 1-A-Lösung mit mehr Nutzfläche, mehr Tageslicht und rd. 1.000 qm mehr Freifläche. Dies sei in Wiefelstede im Übrigen bereits Standard bei Neuplanungen. Dieser könne leider bei Anbauten nicht immer eingehalten werden. Die Ursprungsplanung erfülle nur die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Bewegungsmöglichkeiten für die Kinder. Der größere Flur als Spielfläche sei Wunsch der Kindergartenleiter. Er zählt weitere Verbesserungen auf und fügt hinzu, dass diese ihm die Mehrkosten wert seien. Es sei im Übrigen falsch, dass die Ursprungslösung noch zeitgerecht gebaut werden könne. Für die Umsetzung beider Planungen benötige man die gleiche Zeitspanne. Er erinnert daran, dass das Architekturbüro bei der Ursprungsplanung von Anfang an skeptisch war, den 01.08.2018 als Eröffnungstermin einhalten zu können. Die zeitliche Verzögerung könne man den Eltern mit dem Hinweis auf die deutlich bessere Planung sicherlich gut verkaufen. Eine zweigeschossige Einrichtung sei deutlich schlechter. Die Mehrkosten seien seiner Meinung nach nur zu einem geringen Teil in Höhe von rd. 100.000 Euro auf die ebenerdige Planung zurückzuführen. Der Rest entstehe durch das Mehr an Qualität. Auf der anderen Seite fallen die von der Verwaltung ab dem 01.08.2018 eingeplanten Betriebskosten jetzt später an.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Stolle fügt hinzu, dass die neue Planung mit allen Beteiligten abgestimmt wurde. Ein positives Beispiel sei die jetzt vorgesehene mobile Trennwand. Sie sieht einen erheblichen Mehrgewinn für die Kinder, die Erzieher und auch für die Eltern. Kinder hätten einen großen Bewegungsdrang. Die gesetzlichen Normen würden hier nicht mehr passen. Die geplante Nutzung der Dachräume zur Unterbringung der Technik sei positiv. Sie spricht sich für die Variante 04.1 aus.

Ausschussmitglied Helm berichtet, dass die Eltern die ebenerdige Lösung als die beste für die nächsten 50 bis 60 Jahre beurteilen würden. Für die Suche nach einem Grundstück für die

Feuerwehr habe man noch Zeit. Hier biete sich eventuell die Freifläche auf dem SELGROS-Gelände oder am Kreisel an. Hier eine Lösung zu finden sei kein Ding der Unmöglichkeit. Auch er spricht sich für Variante 04.1 aus.

Ausschussmitglied Würdemann ist weiterhin für die Ursprungsplanung, die er für gelungen und praktikabel hält und die von allen akzeptiert worden sei. Man könne sicherlich ein Grundstück für die Feuerwehr finden. Die Frage sei nur, ob auch in zentraler Lage und zu welchen Kosten. Er kritisiert die teure Dachkonstruktion, die keinen Vorteil für die Kinder bringen würde. Hier gebe es deutlich günstigere Lösungen.

BM Pieper hält die ebenerdige Planung nicht für die beste Lösung, sondern die zweigeschossige, was die Kindergartenleitung in der Sitzung des Ausschusses für Generationen und Soziales am 08.08.2017 bestätigt habe. Die Verwaltung werde die Beschlüsse umsetzen, er weise jedoch schon an dieser Stelle darauf hin, dass die Ansätze für den Haushalt 2018 nicht besser sein werden als 2017 und eine schwierige Haushaltsplanung bevorstehe.

Ausschussmitglied Osterloh widerspricht, die Kindergartenleitung habe sich nur für die Ursprungsvariante ausgesprochen, weil diese schneller realisierbar war. Sie vermisst bei der vorgestellten Planung eine kostengünstigere Variante mit Flachdach mit Binderkonstruktion.

Herr Janßen erklärt, dass man wegen der Unterbringung der Lüftungstechnik eine andere Konstruktion gewählt habe. Eine Binderkonstruktion sei zwar die günstigere aber nicht die bessere Lösung.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff macht deutlich, dass sich viele Eltern auf den 01.08.2018 als Eröffnungstermin eingestellt hätten. Da dieser jetzt nicht mehr eingehalten werden kann, hätten diese Eltern nun Probleme. Seiner Einschätzung nach würden die Mehrkosten durch die ebenerdige Planung wohl eher nicht bei 1,5 Mio. Euro liegen, aber auch nicht bei rd. 100.000 Euro, wie vom Vorsitzenden behauptet.

Herr Janßen erläutert auf Anfrage von Ausschussmitglied Müller-Saathoff, dass zu den Nebenkosten beispielsweise die Genehmigungsgebühren und die Honorare für die Fachplaner gehören würden.

Ausschussmitglied Schröder weist darauf hin, dass die Honorarordnung (HOAI) Verhandlungsspielräume einräume.

Herr Janßen entgegnet, dass die Verwaltung diese ausgenutzt habe.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke hebt noch einmal hervor, dass der Preisunterschied ein Qualitätsunterschied sei und kein Unterschied zwischen eingeschossig und zweigeschossig. Er verweist auf die in der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Generationen und Soziales festgehaltene Aussage von Frau Tekin. Er könne hieraus nicht entnehmen, dass sich die Erzieher für die Zweigeschossigkeit ausgesprochen hätten, wie vom Bürgermeister behauptet. In den Gesprächen, die er geführt habe, hätten sich die Erzieherinnen alle für die eingeschossige ausgesprochen, aber nur mit einer ausreichenden Außenfläche.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Kruse beantragt eine namentliche Abstimmung.

BM Pieper erklärt, dass der Antrag von insgesamt vier Ausschussmitgliedern gestellt werden müsse.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke unterstützen keine weiteren Ausschussmitglieder den Antrag auf namentliche Abstimmung, so dass der Antrag als nicht gestellt zu betrachten ist.

Ausschussvorsitzender Nacke stellt fest, dass es in der Diskussion keine Befürworter der Variante 04.2 gegeben habe und lässt daher über die Variante 04.1 ohne zusätzliche Gaube abstimmen.

Bei 8 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt den Bau der neuen Kindertagesstätte in Metjendorf gemäß der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.09.2017 vorgestellten Variante 04.1 (ohne Gaube).

21. Einwohnerfragestunde

21.1. Auslastung der Flüchtlingsunterkünfte

Auf Anfrage von Herrn Schneider erklärt BM Pieper, dass die von der Gemeinde angemieteten bzw. erworbenen Gebäude mit Flüchtlingen belegt seien. Von den insgesamt fünf Wohnmobilheimen seien zwei zurzeit nicht belegt. Der Landkreis erstatte die Kosten vollständig. Der Gemeindehaushalt werde somit nicht belastet.

22. Anfragen und Anregungen

22.1. Straßenbeleuchtung in Bokel, Zum Hufschmied

Ausschussmitglied Kruse fragt, ob sich bei der Straßenbeleuchtung an der Straße Zum Hufschmied in Bokel mittlerweile etwas ergeben habe.

BM Pieper verneint und fügt hinzu, dass die Straßenbeleuchtung Angelegenheit des Investors sei.

22.2. Straßenbeleuchtung in Spohle, Im Winkel/Torfweg

Ausschussmitglied Würdemann berichtet, dass die Straßenbeleuchtung an den Straßen Im Winkel und Torfweg in Spohle defekt sei.

FBL Siemens bedankt sich für den Hinweis und sagt eine Überprüfung zu.

22.3. Straßenbeleuchtung in Metjendorf, Fuhrenkamp

Ausschussmitglied Helm berichtet, dass die Straßenbeleuchtung am Fuhrenkamp in Metjendorf seit letzter Woche nachts durchgehend in Betrieb sei.

FBL Siemen bedankt sich für den Hinweis und sagt eine Überprüfung zu.

22.4. Parkende Autos auf Grünstreifen, Akazienstraße

Ausschussmitglied Helm berichtet, dass häufig Autos auf dem Grünstreifen entlang der Akazienstraße parken würden.

23. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die öffentliche Sitzung um 20.14 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathammer
Protokollführung

GEMEINDE Wiefelstede



„Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des FNP

Bebauungsplan Nr. 145

- Abwägungen
- Feststellungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

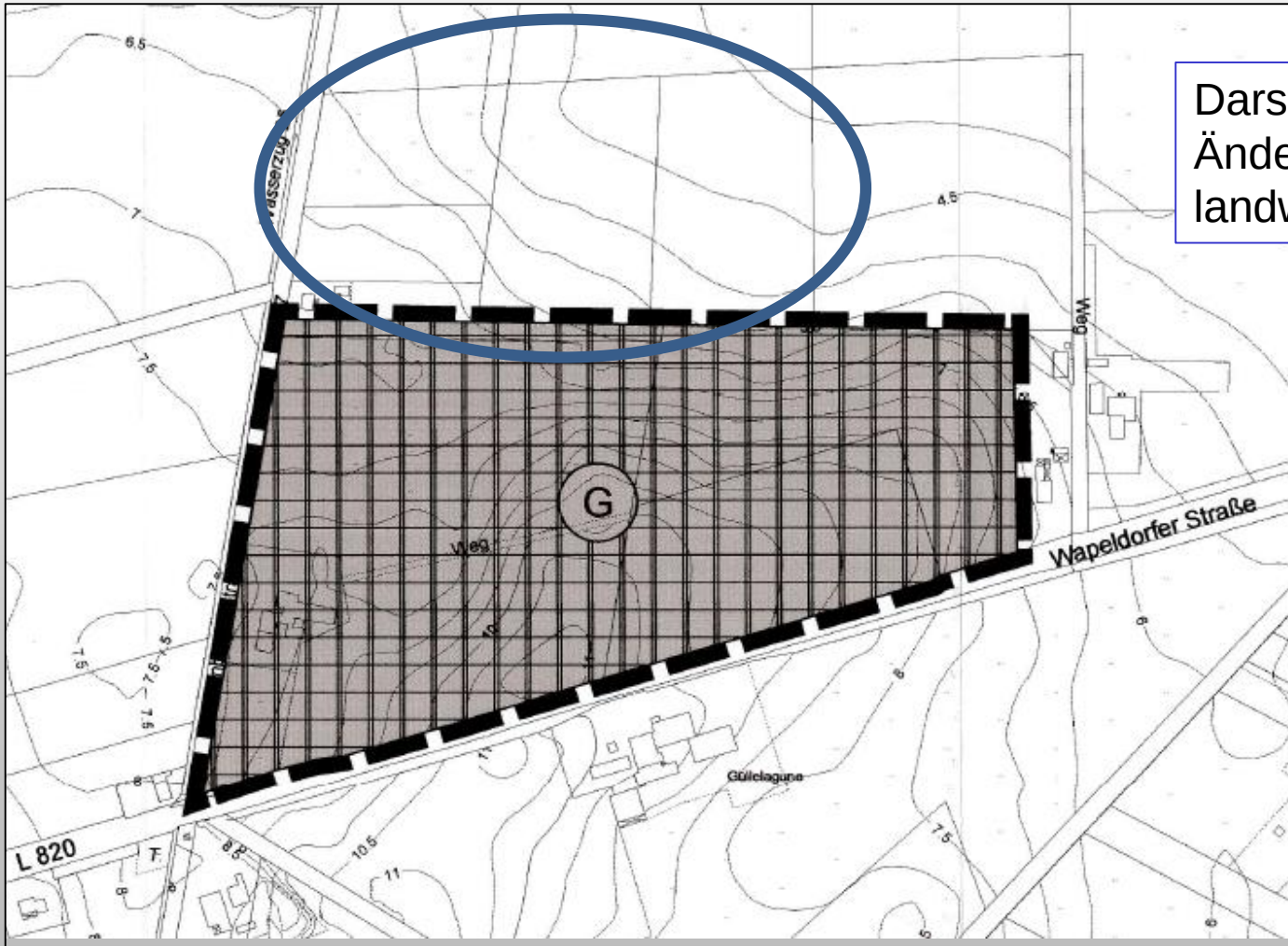
Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017

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

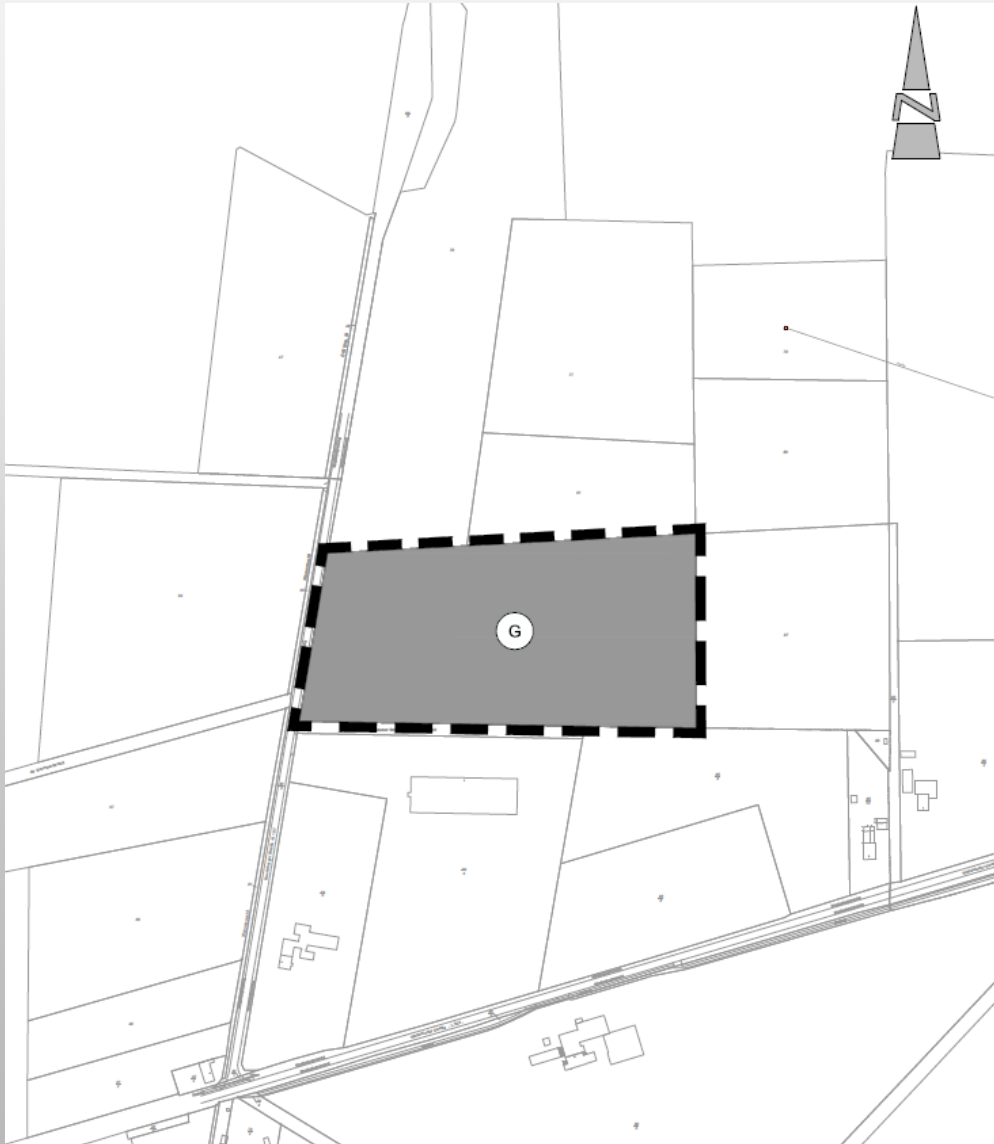
Rosenberger Straße (K 107)

Wapeldorfer Straße (L 820)

Christoffers Kulturbau GmbH



Darstellung des
Änderungsbereiches als
landwirtschaftliche Fläche



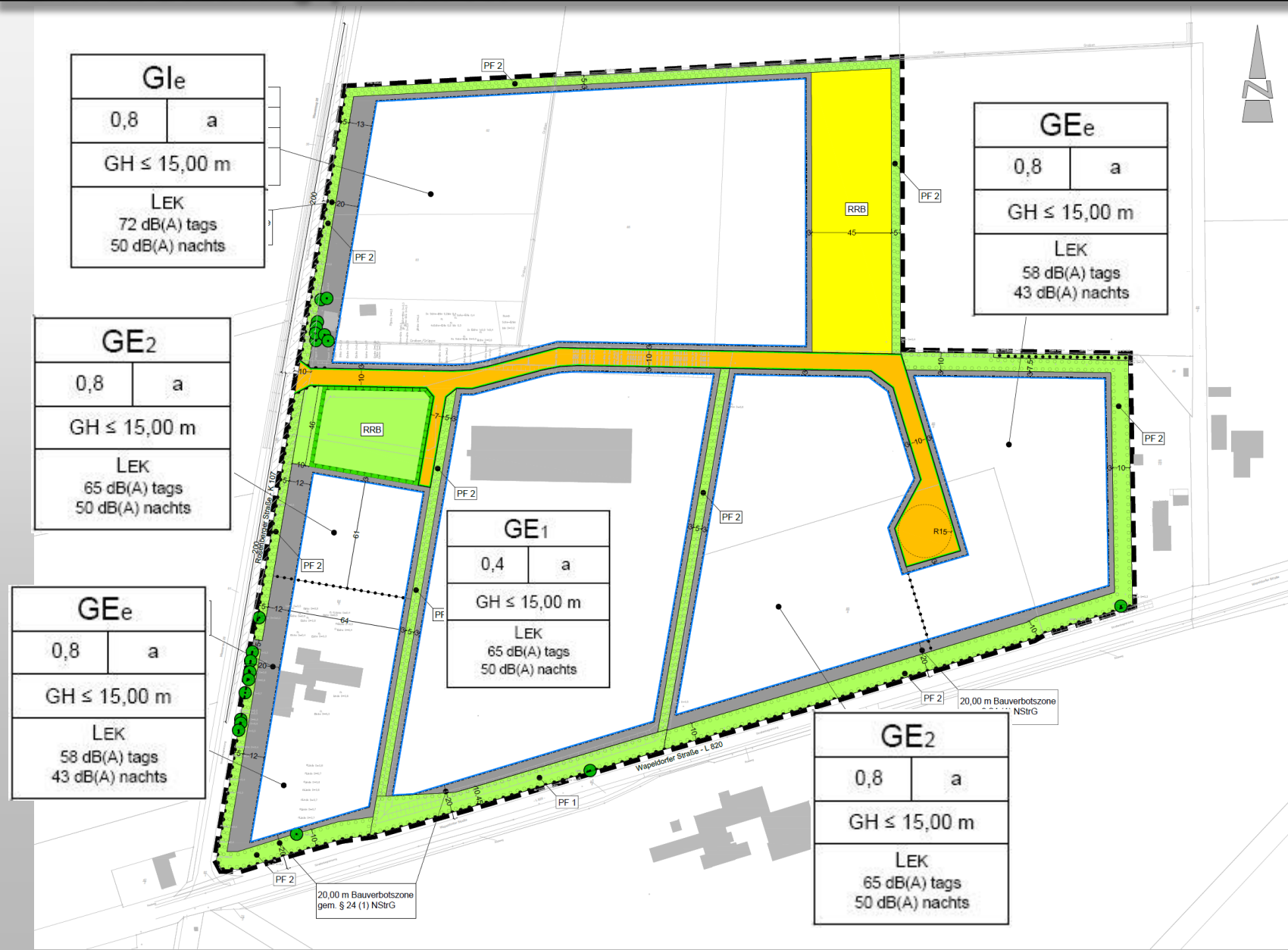
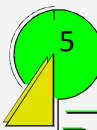
Darstellung des
Änderungsbereiches als
gewerbliche Baufläche

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Entwurf Bebauungsplan Nr. 145

Stand: 21.06.2017





Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung
eingegangenen Stellungnahmen

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

Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u> Sicherstellung der Umsetzung des nordöstlichen Regenrückhaltebeckens. Vermaßungen in der Planzeichnung sind auf Vollständigkeit zu überprüfen. Redaktionelle Hinweise	Die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens geht ins Eigentum der Gemeinde Wiefelstede über, wie auch das zu erweiternde Regenrückhaltebecken im westlichen Geltungsbereich. Vermaßungen werden ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen redaktionell angepasst.

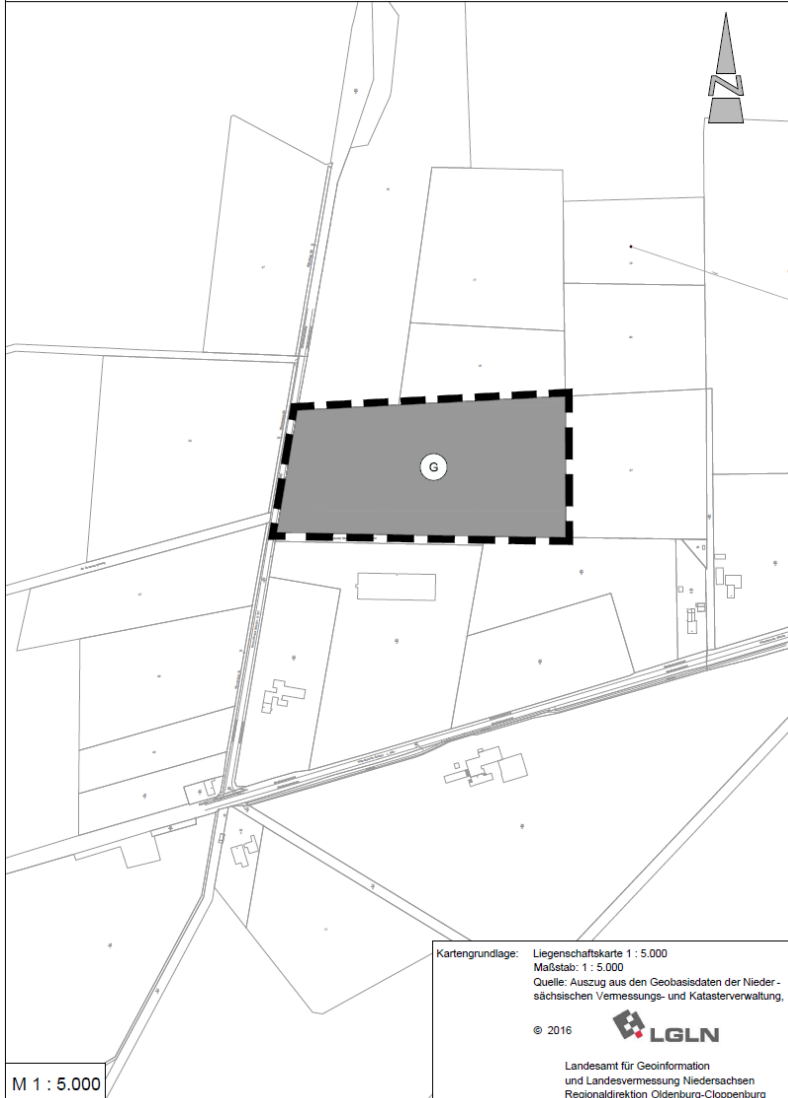
Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
• <u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> • <u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> • <u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</u> • <u>EWE Netz GmbH</u> • <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Es werden allgemeine Hinweise vorgebracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.

Gemeinde Wiefelstede

115. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Gewerbegebiet Herrenhausen"



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am 25.09.2017 die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.08.2017 dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Herrenhausen" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.07.2017 bis 14.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom bis zum eingestellt.

Wiefelstede, Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" nebst Begründung in seiner Sitzung am 25.09.2017 beschlossen.

Wiefelstede, Bürgermeister

Genehmigung

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

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

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

Wiefelstede, Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gemäß § 8 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Wiefelstede, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

gewerbliche Baufläche

2. Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 (4a) Satz 2 BauGB werden die Flächen im Planbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

115. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Gewerbegebiet Herrenhausen"

Satzungsentwurf

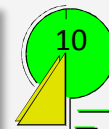
September 2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 21810 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



-Satzungsentwurf

Stand: September 2017



Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"

[illegible][illegible][illegible][illegible]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet
 Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Zulassung für Versammlungsstätten (PZ) ab 1000 Plätze
 abweichende Bauteile 0,1
 0,1 Höhe überdachter Raumhöhe, kein Gebäudetyp
 0,1 10,00 m

3. Bewässerung, Baulängen, Baugrenzen

 Bewässerung
 abweichende Grundstückshöhe
 nicht abweichende Grundstückshöhe

4. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenverkehrsfläche
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versammlungsstätten, für die Abfallverwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Kommunalverwalter entgegenstehen

 Flächen für die Abwasserbehandlung, einschließlich der Nutzung und Versauerung von Grundwasser (bei Regenwasserkanal)

6. Grünflächen

 private Grünflächen
 private Grünflächen

7. Pflanzungen, Versammlungsanlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Reinhaltung, der Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

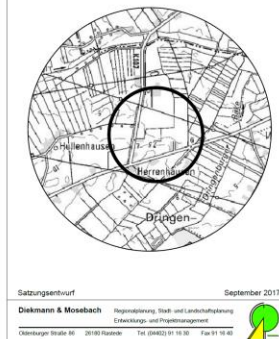
 Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Natur und Landschaft
 Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgestaltung von Flächen mit Bepflanzung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Grünanlagen

8. Sonstige Planzeichen

 Grenzen des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 mit Gelb-, Färb- und Leuchtgelb zu farbigen Flächen zu Gunsten der Gemeinde
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Eintragsbereich (Lini), Tag- und Nachtsicht nach DIN 68 801
 Sichtbereich

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145
"Gewerbegebiet Herrenhausen"
Übersichtsbild unmaßstäblich



Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!

Gemeinde Wiefelstede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

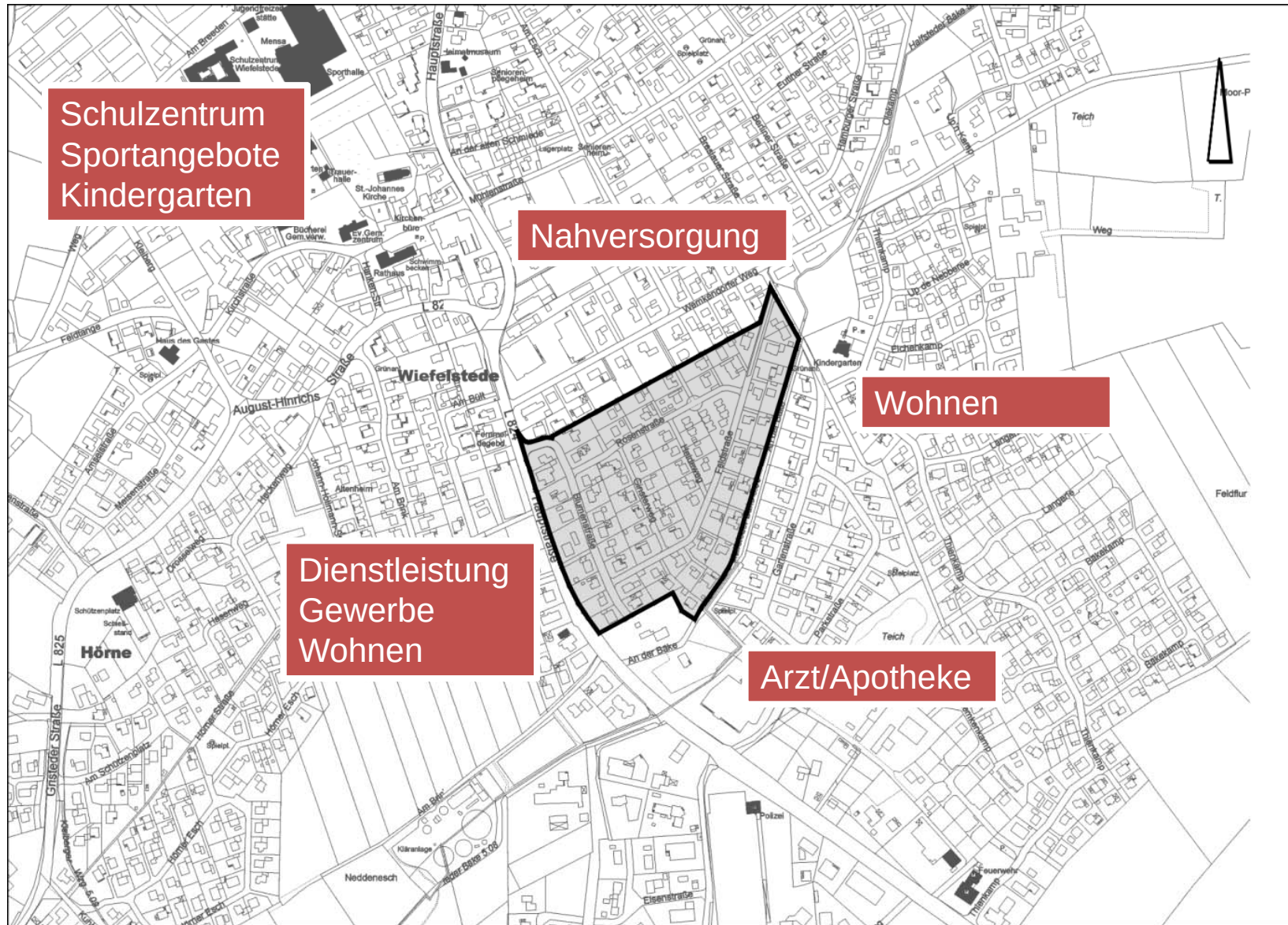
***„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede,
Blumenstraße/Rosenstraße“***

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss



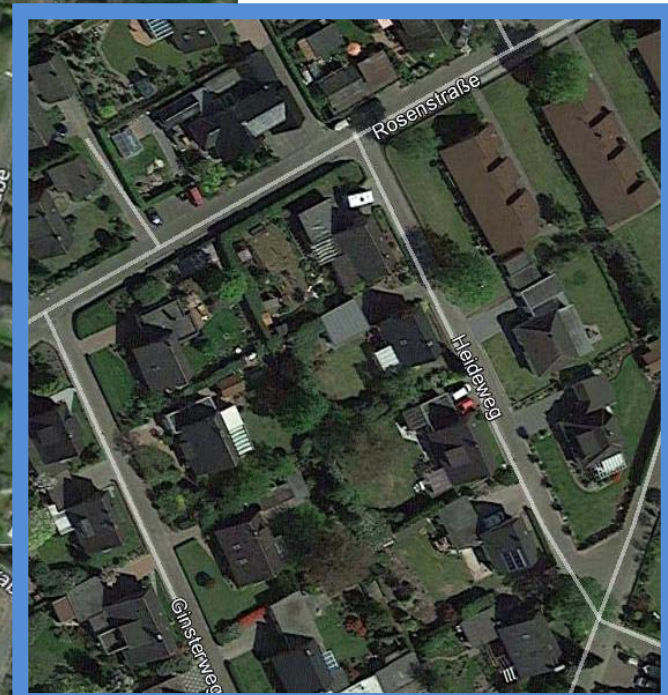
Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017





Bestand –
große Grundstücke mit
geringer Ausnutzung

Ziel –
Nachverdichtung Wohnen
Mischnutzung an der
Ortsdurchfahrt



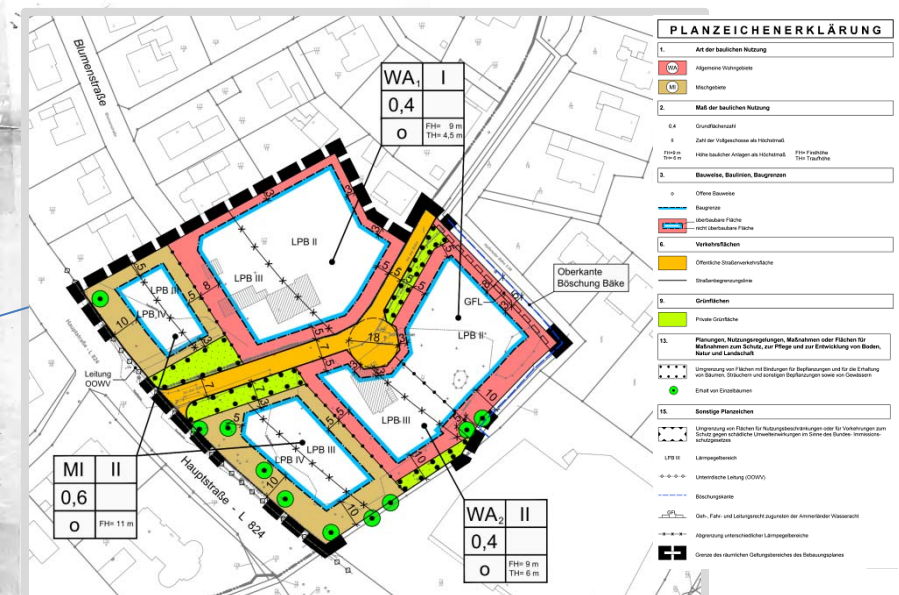


FESTSETZUNGEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
OFFENE BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL = 0.20
GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0.35
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
ZWINGEND 1

BAULINIEN — — — — —
BAUGRENZEN — — — — —

SICHTDREIECKE



B-Plan Nr. 2 – Ursprungsplan

B-Plan 144 „An der Bäke“

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Flurstücke 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202, 203 der Flur 12 der Gemarkung Wiefelstede.

§ 3

Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen Bauland.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist nur die offene Bauweise zugelassen. Hinsichtlich der Mindestabstände der baulichen Anlagen von den Nachbargrenzen sind die landesrechtlichen Vorschriften bindend.

§ 5

Garagen

Die Errichtung von Garagen auf der Grenze ist zulässig, wenn sie als Einzelgarage in einem Abstand von mindestens 10 m von der Straßenfluchtlinie oder wenn sie als Doppelgaragen im beiderseitigen Anschluß an die Nachbargrenze mit gleicher Tiefe, Breite und Höhe errichtet werden.

§ 6

Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich dieser Satzung liegende Bauland wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsordnung festgesetzt. Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 6 der Baunutzungsverordnung sind zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse zwingend	1 ✓
Grundflächenzahl	0,2 ✓
Geschossflächenzahl	0,35 ✓
Grundflächen für Ställe und Nebengelasse in freistehenden Gebäuden insgesamt höchstens	25,00 m ²
Grundflächen der Garage höchstens	20,00 m ² ✓

Die Zahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsordnung.

§ 8

Bauflächen für freistehende Ställe,

Nebengelasse und Garagen

Freistehende Ställe, Nebengelasse, Garagen und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der von Baugrenzen und Baulinien begrenzten Bauflächen

§ 9

Elt- und Telefonleitungen

Elt- und Telefonleitungen sind zu verkabeln, Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 1

Der Änderungsbereich umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wiefelstede.

§ 2

Der § 5 der bestehenden Satzung - Garagen - wird aufgehoben.

§ 3

Der § 7 der bestehenden Satzung - Maß der baulichen Nutzung - wird wie folgt geändert:

Die Festsetzungen über die Grundfläche für Ställe und Nebengelasse in freistehenden Gebäuden (max. 25 m²) und die Grundfläche der Garagen (20 m²) werden aufgehoben.

§ 4

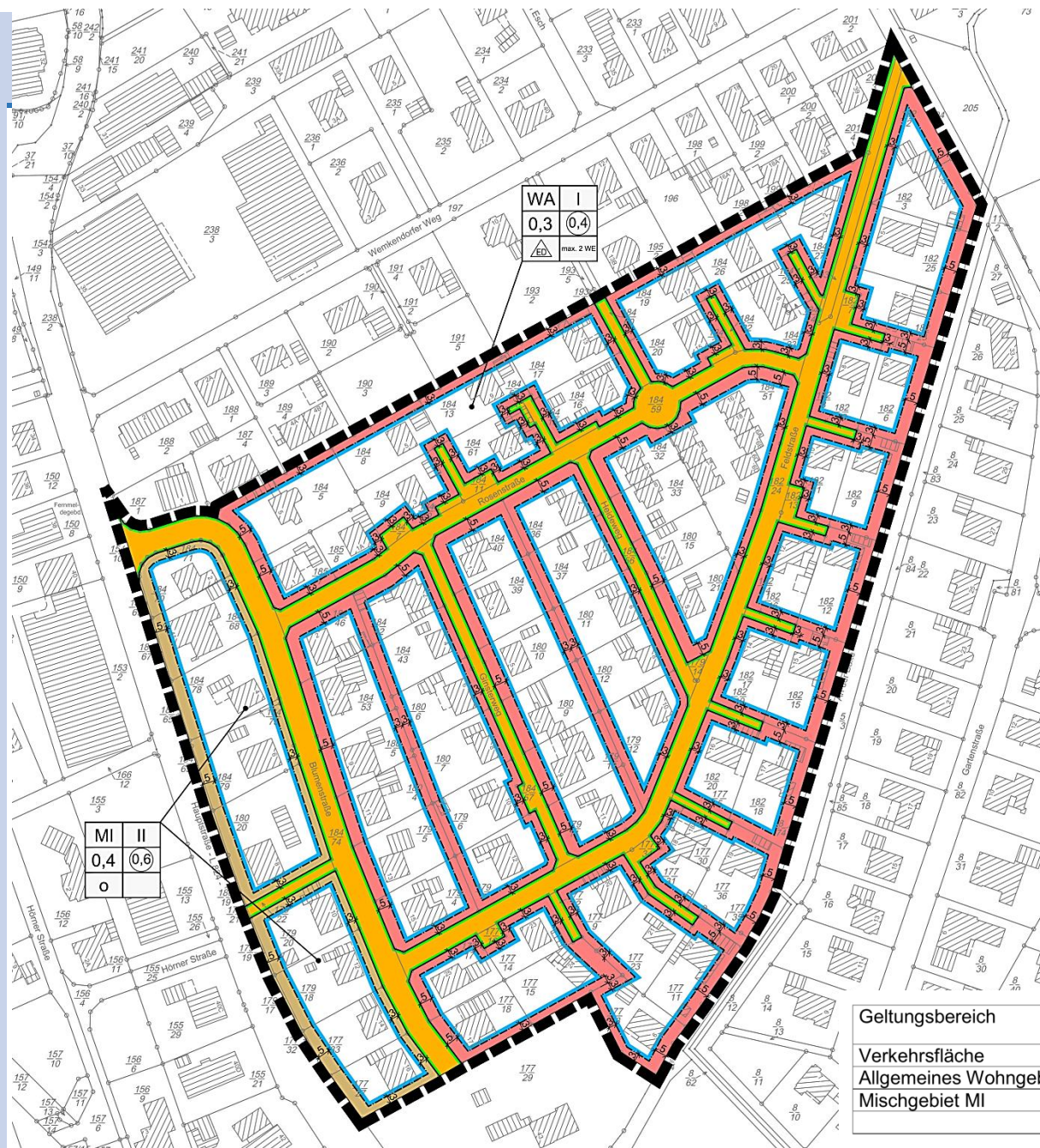
In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen an der L 824, sind Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Das gleiche gilt für die an die Halfsteder Bäche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 10 m vom Gewässerrand.

§ 5

Es wird hiermit auf den Baugrundstücken zur L 824 ein Ein- und Ausfahrverbot neu festgesetzt.

§ 6

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gilt künftig die BauNVO 1990.



Vergrößerung überbaubare Flächen, Erhöhung GRZ, GFZ
Umwandlung WA in MI

Steuerung verträgliche
Innenentwicklung
Übernahme aus
Ursprungsplan

1. Anzahl der Wohneinheiten

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

2. 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 sowie zwischen den seitlichen Baugrenzen und der Halfsteder Bäche nicht zulässig.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146

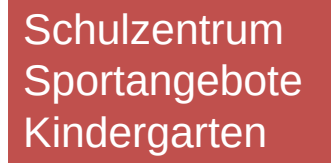
Wiefelstede, Feldtange

und 118. FNP-Änderung

Aufstellungsbeschluss



Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017

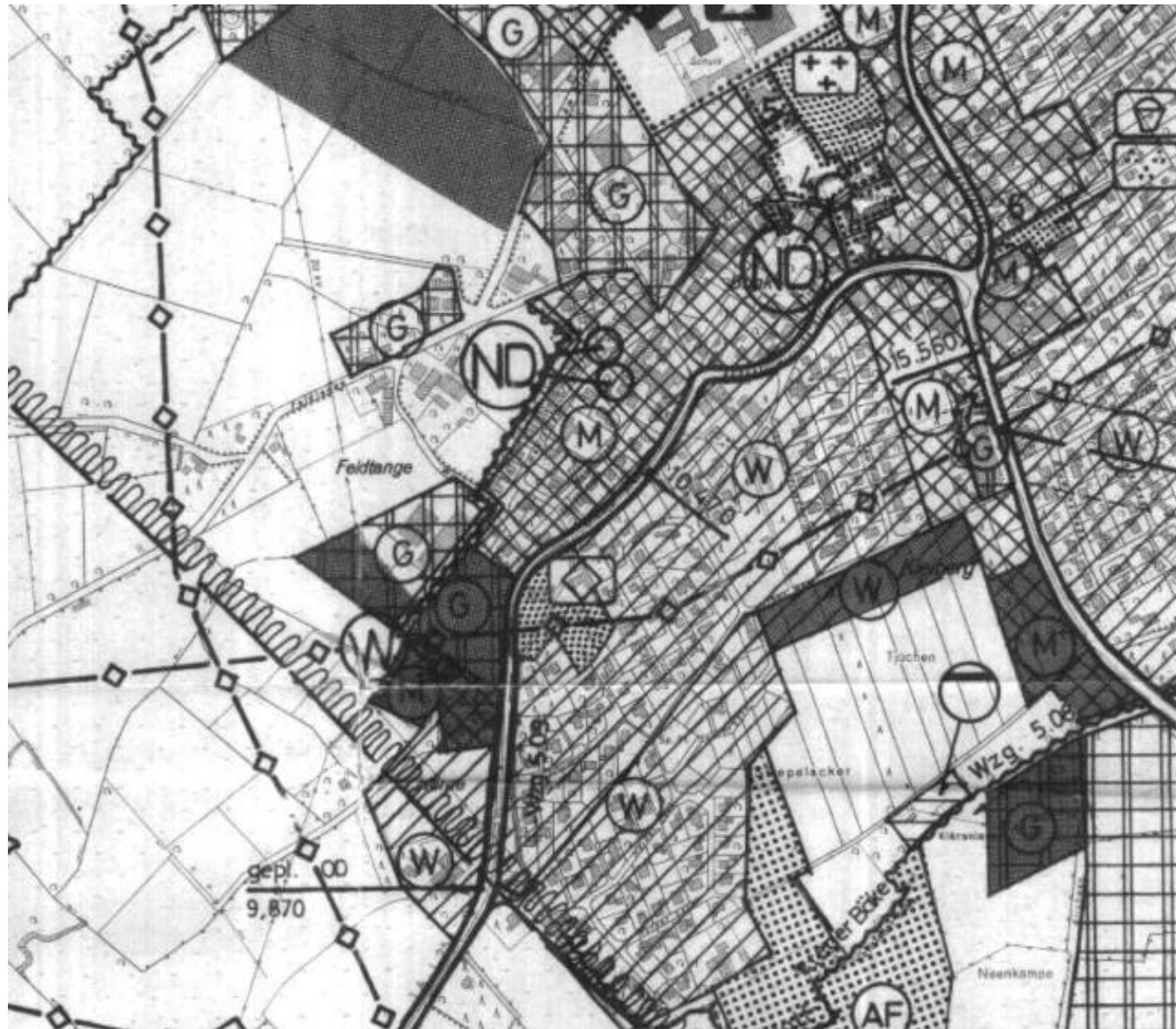


Ortszentrum

Gewerbe

Wohnen

Übersichtsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Legende

Biotoptypen

- HWS Strauch-Wallhecke
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- HFS Strauchhecke
- HWM Strauch-Baumhecke
- HFB Baumhecke
- FGR Nährstoffreicher Graben
- FGR/ UHM Nährstoffreicher Graben/Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- GEB/ BRS Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/ Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GI/GM Artenarmes Intensivgrünland/ Mesophiles Grünland
- GW Sonstige Weidefläche
- UHM/ BRR Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp
- UHM/ BRS Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- AS Sandacker
- EGB Blumen-Gartenbaufläche
- GRA Artenarmer Scherrasen
- GRT Trittrasen
- BZH Zierhecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten
- HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten
- HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- OVWa Weg (asphaltiert)
- OVWv Weg (gepflastert)
- OVW/ GRT Weg/Trittrasen

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 146

"Wiefelstede, Nördlich Feldtange"

Biotoptypen Bestand

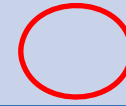
September 2017

1:2.000

Bearbeitung: 1	Verfahren: 1	NWP Planungsgesellschaft mbH
08/11/2017	08/11/2017	08/11/2017
Planung: 08/11/2017	Planung: 08/11/2017	Planung: 08/11/2017
08/11/2017	08/11/2017	08/11/2017



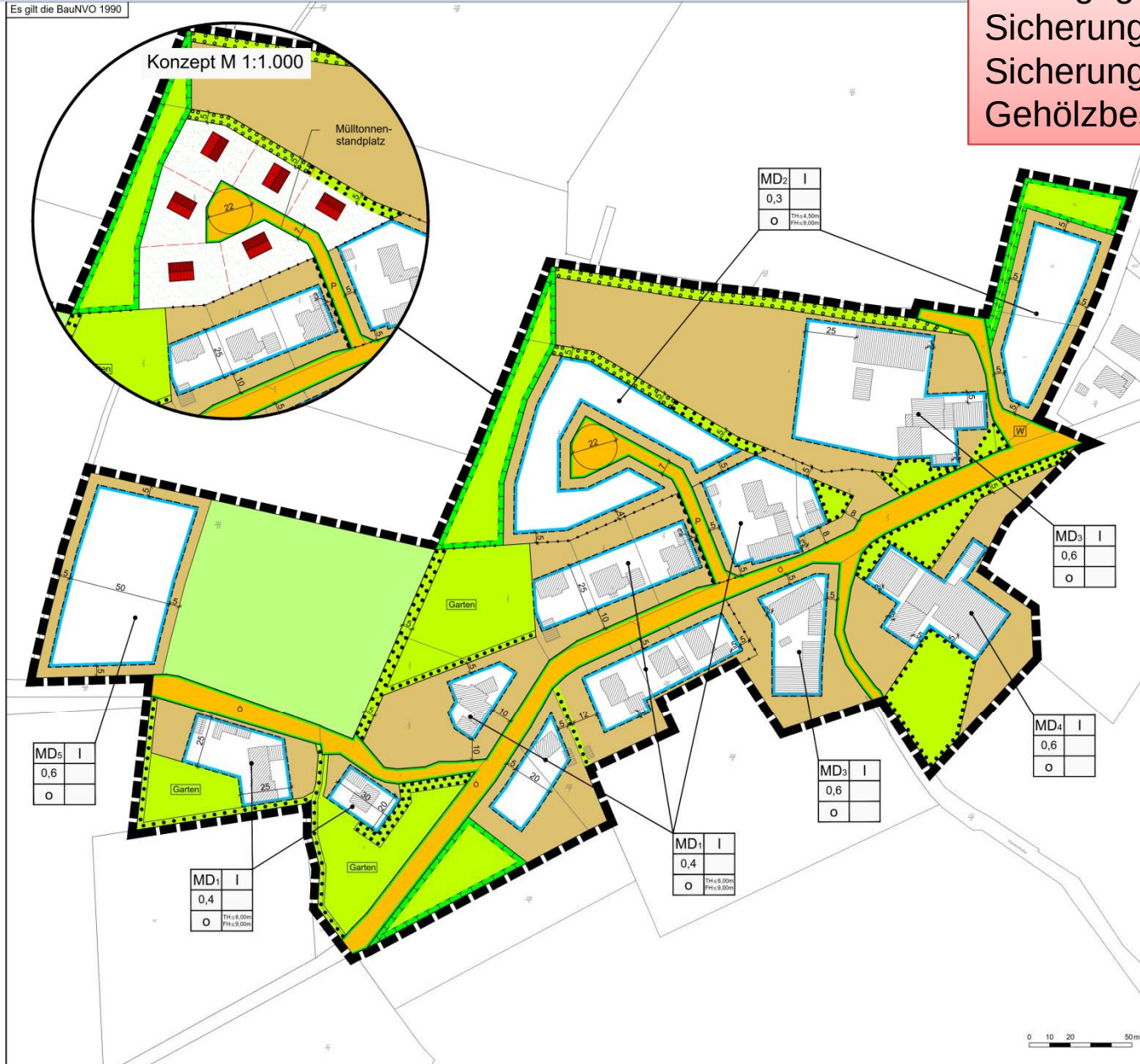
Bestandssicherung



Entwicklung







1. **Art der baulichen Nutzung**
 -  Dorfgebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrsrflächen**
 -  Öffentliche Straßenverkehrsrfläche
 -  Private Straßenverkehrsrfläche
 -  Weg
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. **Grünflächen**
 -  Private Grünfläche
 -  Zweckbestimmung: Garten
12. **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 -  Flächen für die Landwirtschaft
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 -  Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 -  Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 -  Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Dorfgebiete

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1, MD 2 und MD 3** folgende Nutzungen zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzung zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.

(3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzung zulässig ist:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten 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 900 qm nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

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

4. Gebäudehöhen

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.

5. 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.

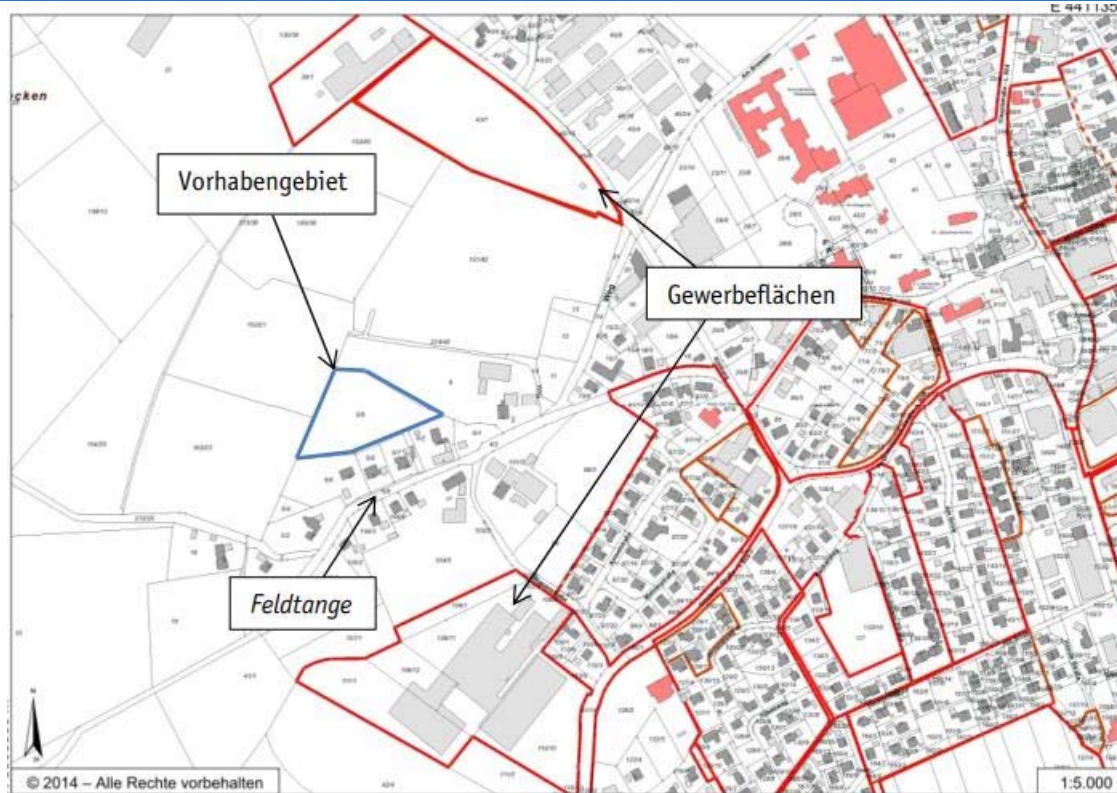
6. Grünorderische Maßnahmen

- (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 in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen (z. B. Obstbaumwiese, Anpflanzung, Rückhaltebecken). Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände und der Erstellung des Umweltberichtes noch konkretisiert.

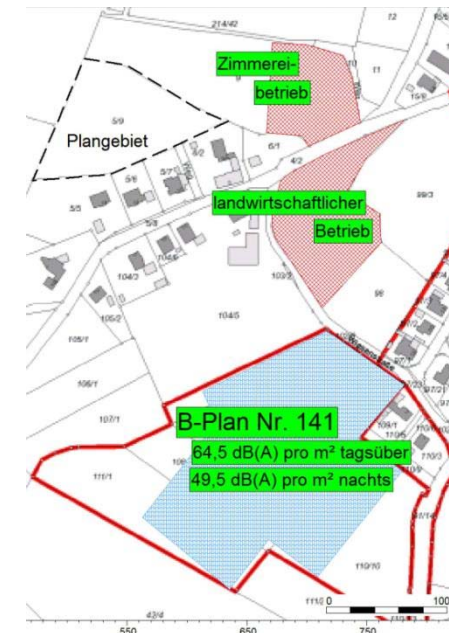
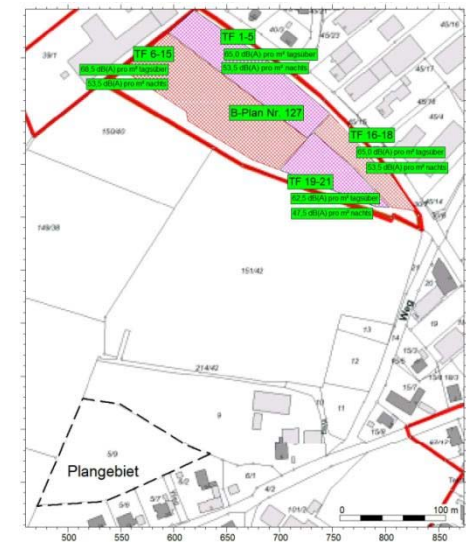
Richtwerte für MD werden in relevanten Bereichen eingehalten.

Abschätzung Geruch – im weiteren Verfahren Gutachten erforderlich



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

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



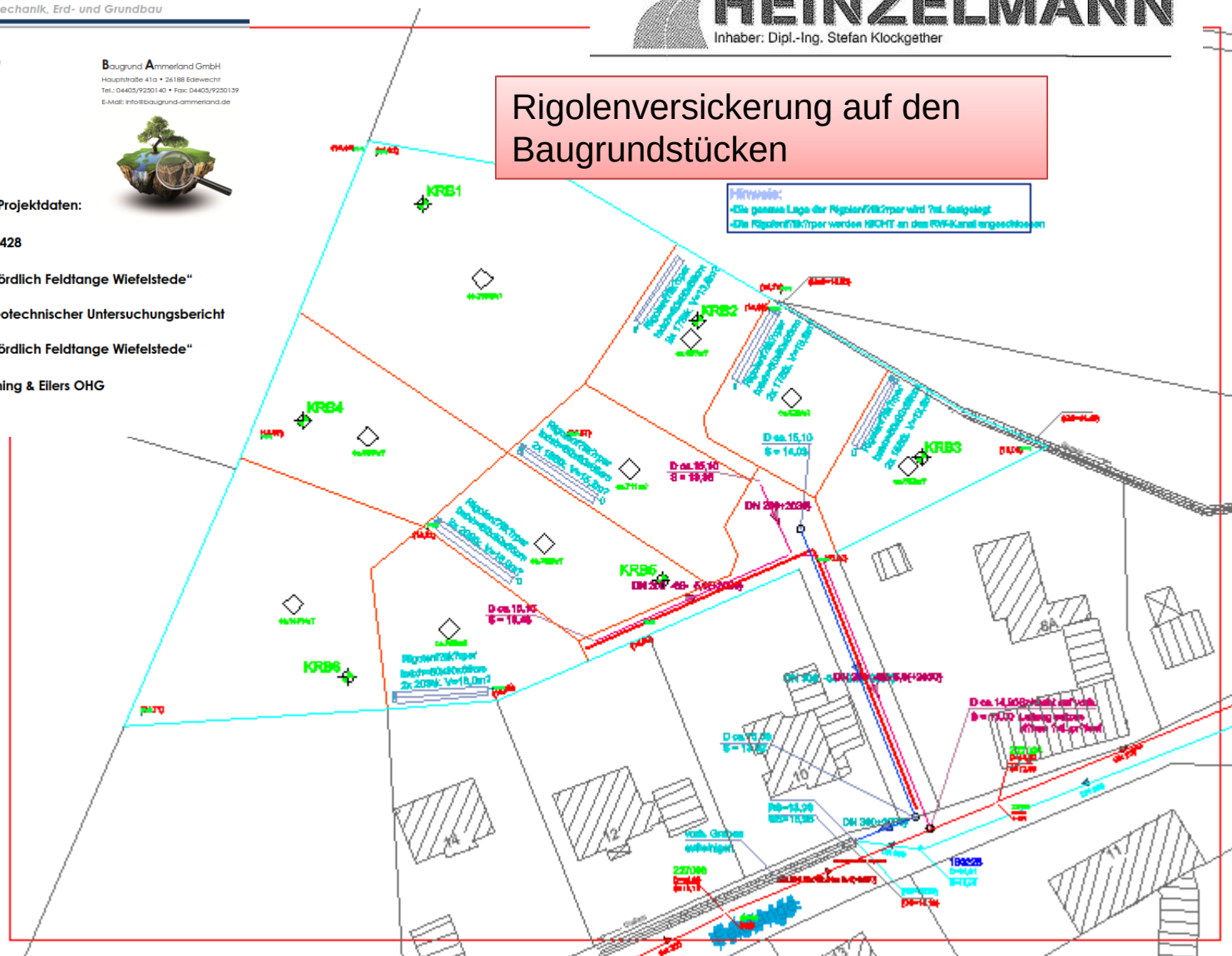
Lärmschutzgutachten – muss noch ergänzt werden


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

Hinweise:
 -Die genaue Lage der Rigid/RKörper wird Teil. festgelegt.
 -Die Rigid/RKörper werden NICHT an das RW-Kanal angeschlossen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

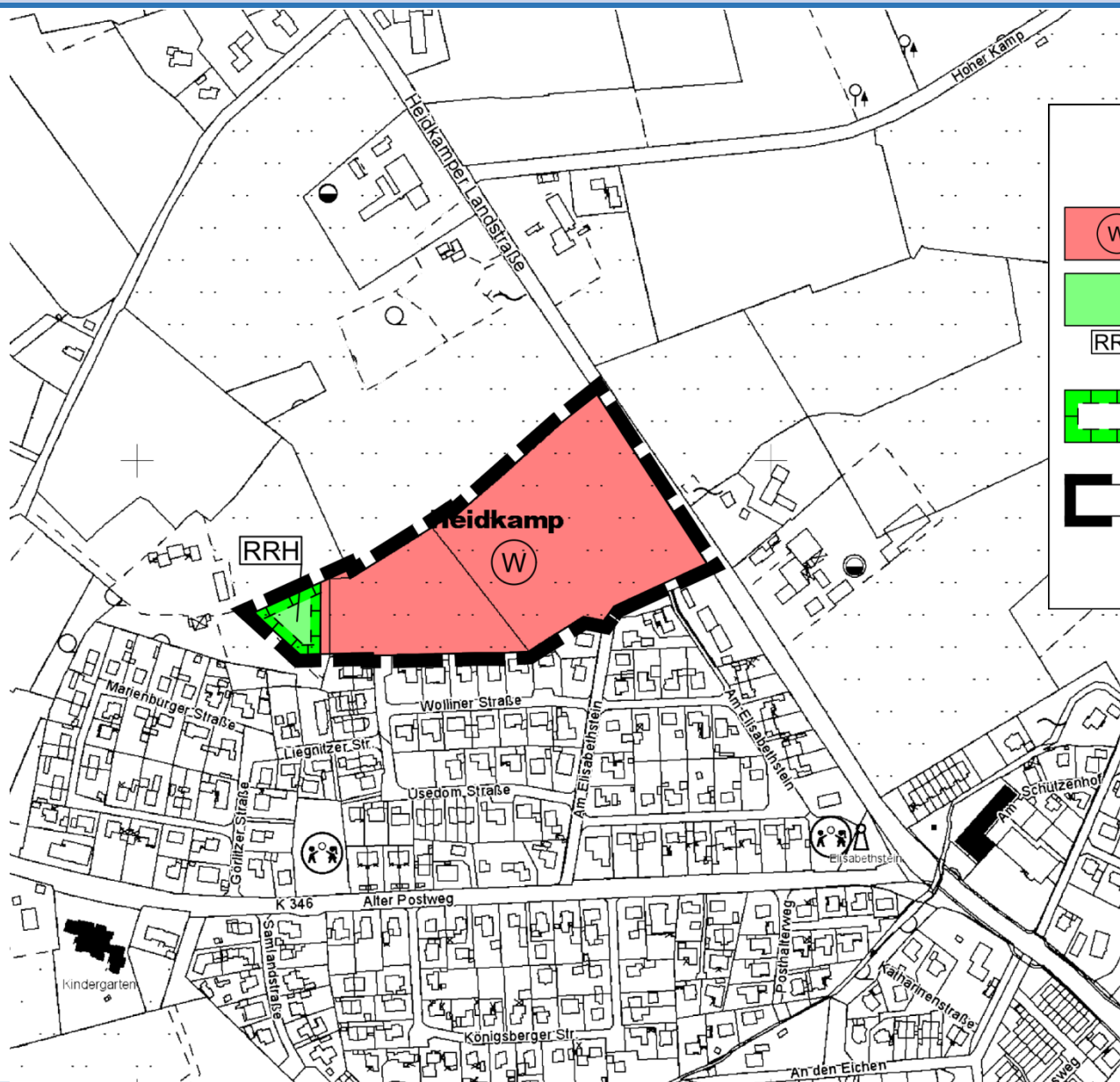
Bebauungsplan Nr. 29 II

„Heidkamp-Nord“

Aufstellungsbeschluss



Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grünfläche



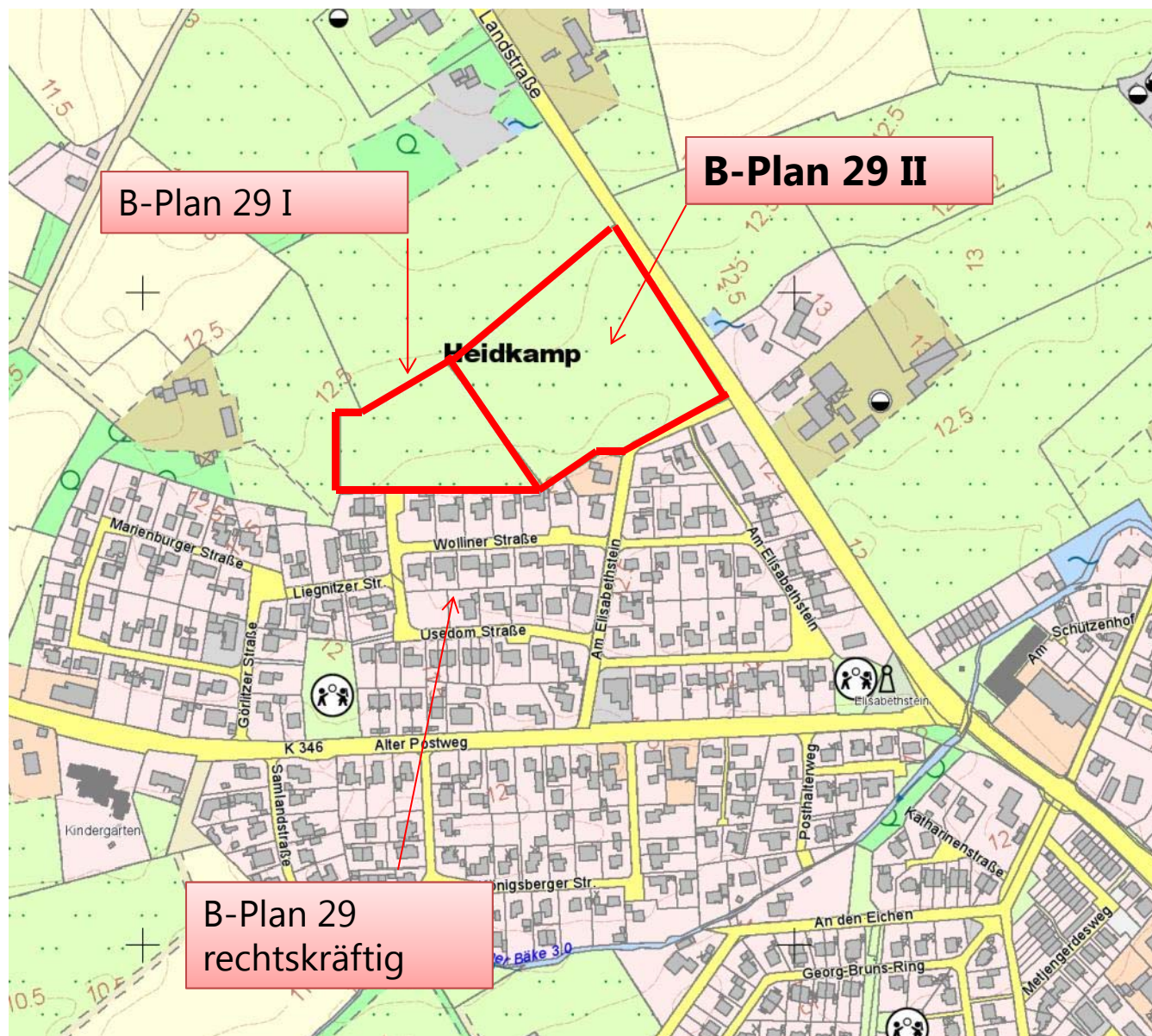
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung



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



Geltungsbereich der FNP-Änderung

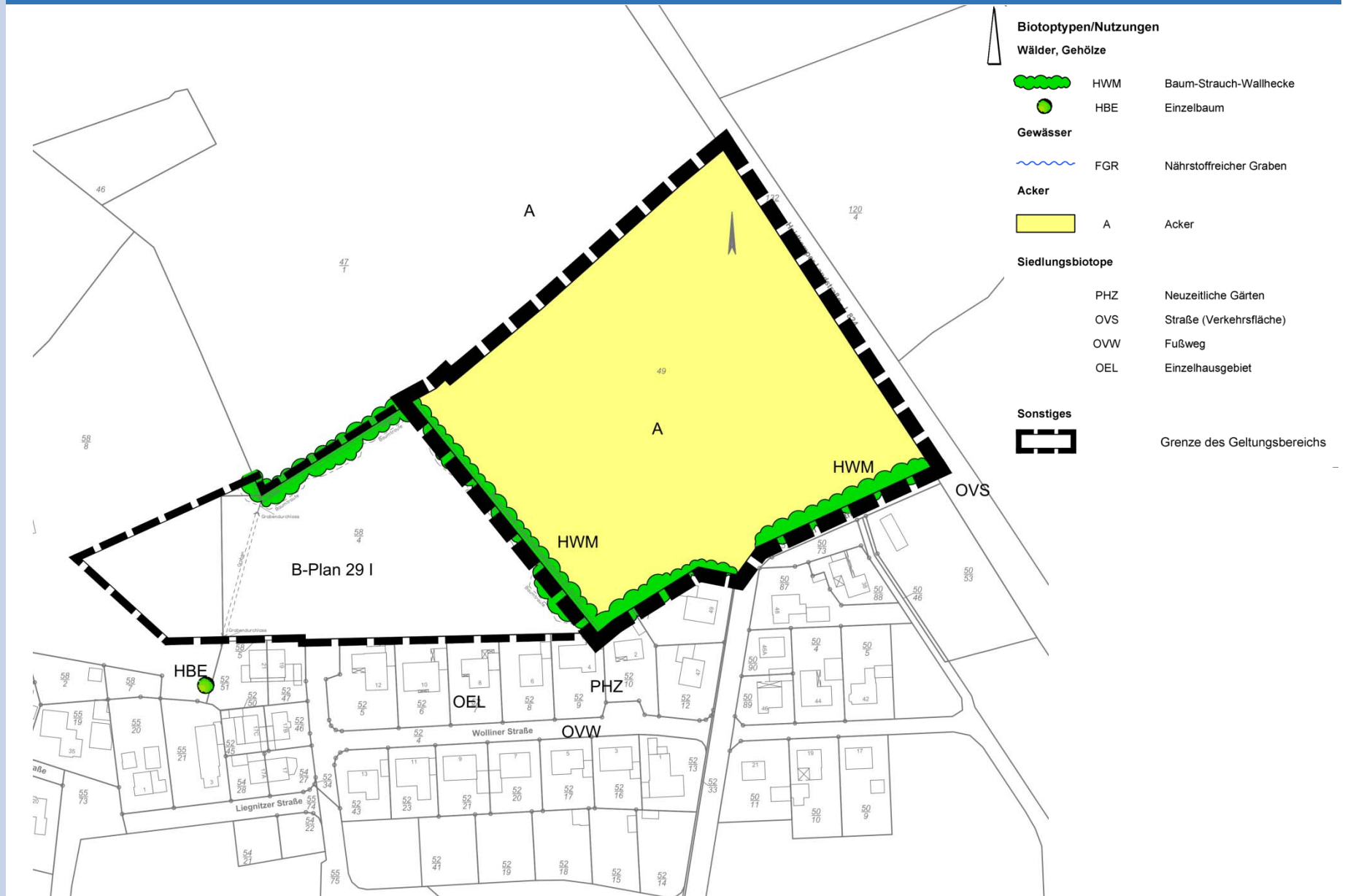


**Legende:**

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Zufahrten
- Zuwegung RRH
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH_{max}=8,80m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
 - TH_{max}=6,00m Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
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 (Wallhecke)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**Legende:**

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

24 Grundstücke

davon

ED = 20 Grundstücke

EDM = 4 Grundstücke

Erschließungskonzept B-Plan Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)
 - Umgrenzung von Flächen 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**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	22.251 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	11.506 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.188 m ²
Verkehrsflächen	2.835 m ²
Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze	174 m ²
Private Grünfläche / Anpflanzung	1.324 m ²
Private Grünfläche / Regenrückhaltung	3.224 m ²

Vorentwurf B-Plan Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"

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 folgendes Maß nicht überschreiten:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

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 überschreiten.

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 / 500 qm.
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm / 300 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Abweichende Bauweise

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

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 Erhaltung 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 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

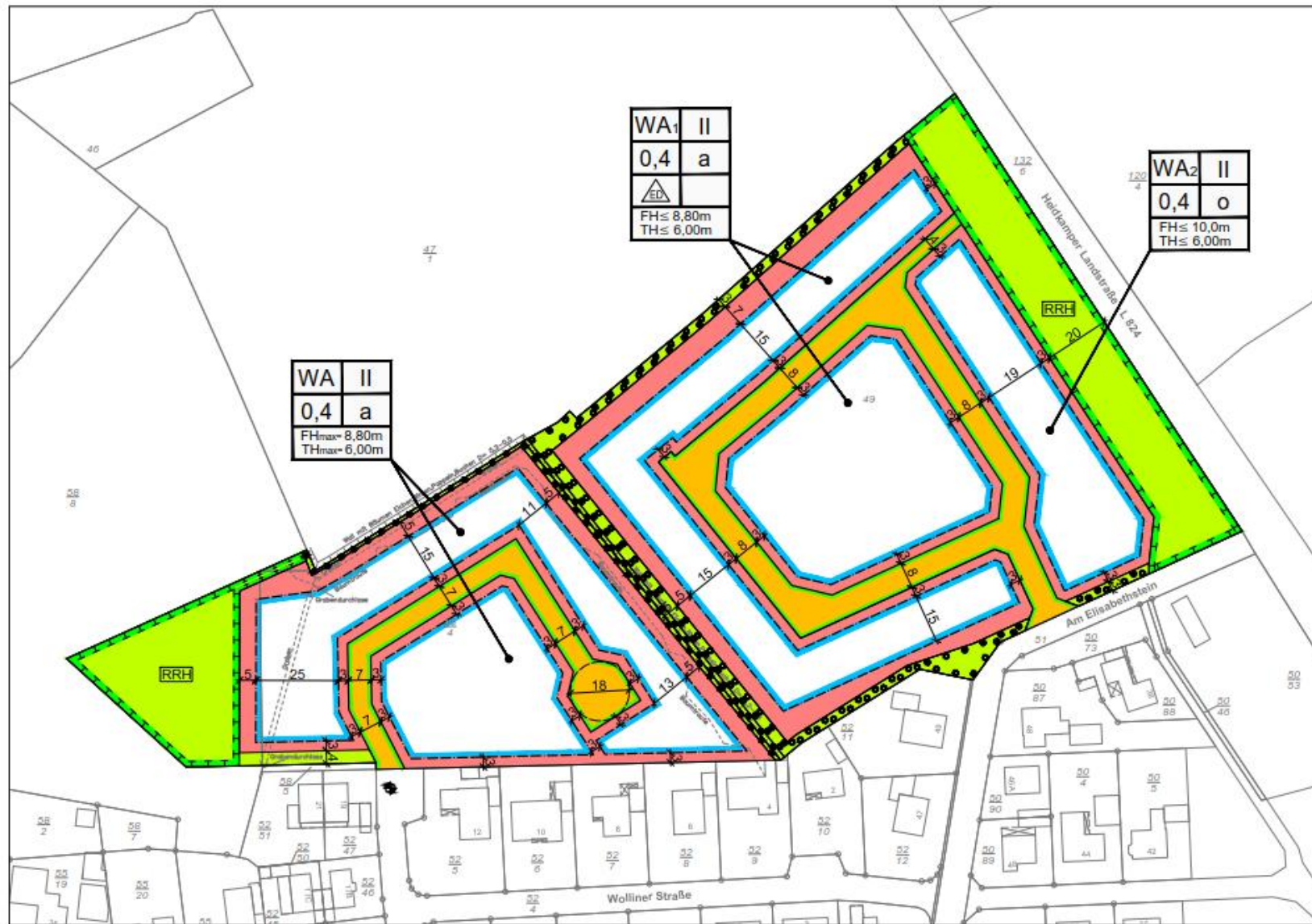
1. Dachgestaltung

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 **im Allgemeinen Wohngebiet WA 1** 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.



Gesamtübersicht B 29 I und 29 II – Rechtsplan



Gesamtübersicht B 29 I und 29 II – Konzept

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 108/I

„Thienkamp“

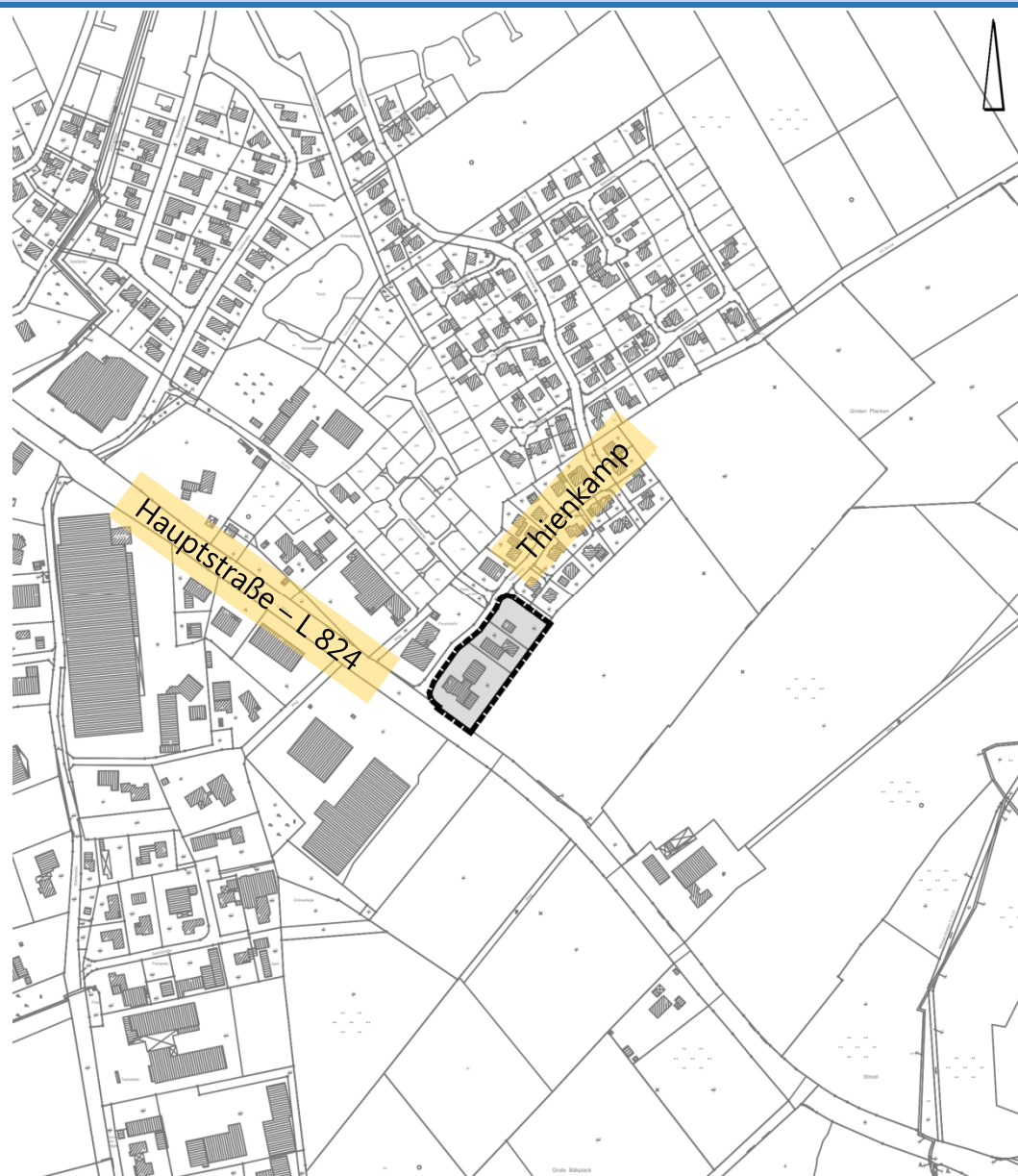
1. Änderung in textlicher Form

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

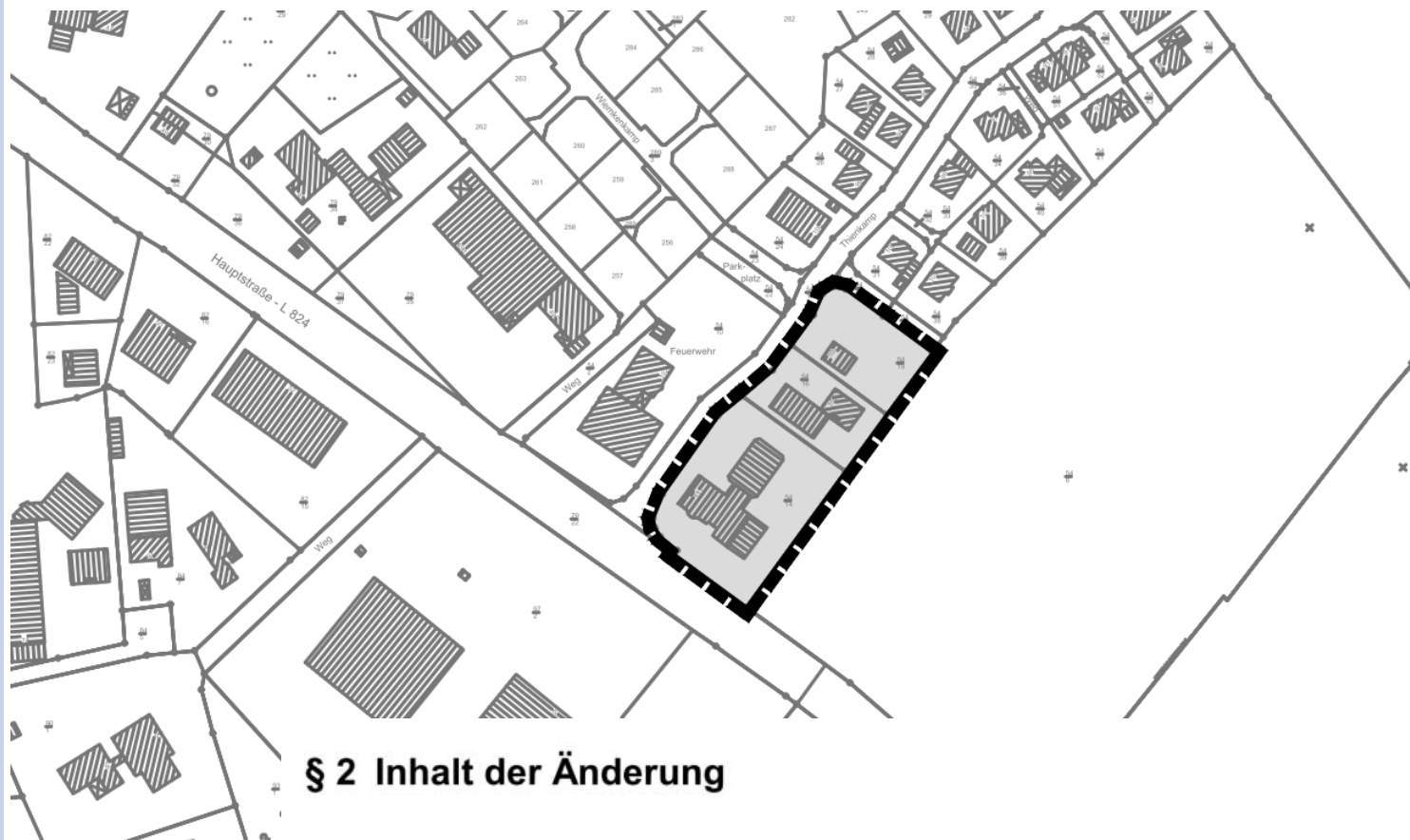
Aufstellungsbeschluss



Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017







§ 2 Inhalt der Änderung

1. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) wird in ein Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) umgewandelt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht berührt.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird gestrichen. Für den Änderungsbereich gilt die Festsetzung Nr. 2 sowie Nr. 4 bis 12.

Für das Mischgebiet MI:

2.) Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE (E):

3.) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Für das gesamte Plangebiet, ausgenommen der Fläche für die Feuerwehr, hier gelten nur die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 11:

4.) Die Höhenbeschränkung (m.HB.) der größten Firsthöhe FH beträgt 10,0 m über der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße des Baugrundstückes. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.

5.) 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.

6.) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, darf höchstens 3,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

7.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum der Arten Stiel-Eiche, Winter-Linde, Feld-Ahorn, Feld-Ulme, Schwarz-Erle, Eberesche, Sand-Birke und Esche oder ein Obstbaum) und 2 standortgerechte, heimische Sträucher (Sal-Weide, Ohr-Weide, Grau-Weide, Haselnuß, Holunder, Weißdorn, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum und Hunds-Rose) zu pflanzen.

8.) Die Zufahrten zu den Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen, die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenschotter oder Rasengittersteinen) und/oder mit breitfugig verlegten Steinpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm auszuführen.

9.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.

10.) In den an den Verkehrsflächen und Geh-/Radwegen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

11.) Entlang der im Plan dargestellten vorhandenen Wallhecken sind zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Schutzstreifen in einer Breite von 5 m, gemessen vom Wallheckenfuß, einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Flächenversiegelung oder anderer beeinträchtigender Nutzungen wie die Ablagerung von Kompostabfällen und Baumaterial freizuhalten.
Die Wallhecken wurden eingemessen und sind mit dem Zeichen  bzw. (Symbol: ) und den Bezeichnungen Wall, Wall mit Buchen, Eichen, Birken versehen.

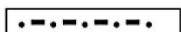
12.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in einer Breite von 3 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema

BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: Schemabreite 3,0 m, 2- REIHIG, Schemalänge ca. 45 m



LEGENDE

•	Stiel-/ Trauben-Eiche	Pflanzqualität:
	Strauch-Weide	Bäume: 2xv. Heister, 200 - 250 - 300 cm
	Weißdorn	Sträucher: H = 60 - 100 - 150 cm
	Hartriegel oder Schneeball	Pflanzabstand:
	Schlehe	zwischen den Reihen: ca. 1,2 m
	Hundsrose	in der Reihe ca. 1,5 m
	Hainbuche oder Eberesche	Gehölzgruppen:
	Feld-Ahorn	je Gruppe 4 bis 15 Stück
	Haselnuß oder Faulbaum	

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO:

I.) Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Geh-/ Radwegen sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Schnithecken zulässig.

II.) Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig.

III.) Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

NEUBAU EINER KINDERTAGESSTÄTTE IN METJENDORF

Wiefelstede, den 11.09.2017



Entwurfsvorstellung

- Dachaufsichten
- Grundriss
- Fassadenvarianten
- Ansichten
- Schnitte

Kostenplanung

- Kostenschätzung

Vergleichszahlen

- 2-geschossig / 1-geschossig



Lage auf dem Grundstück – Variante 04.1



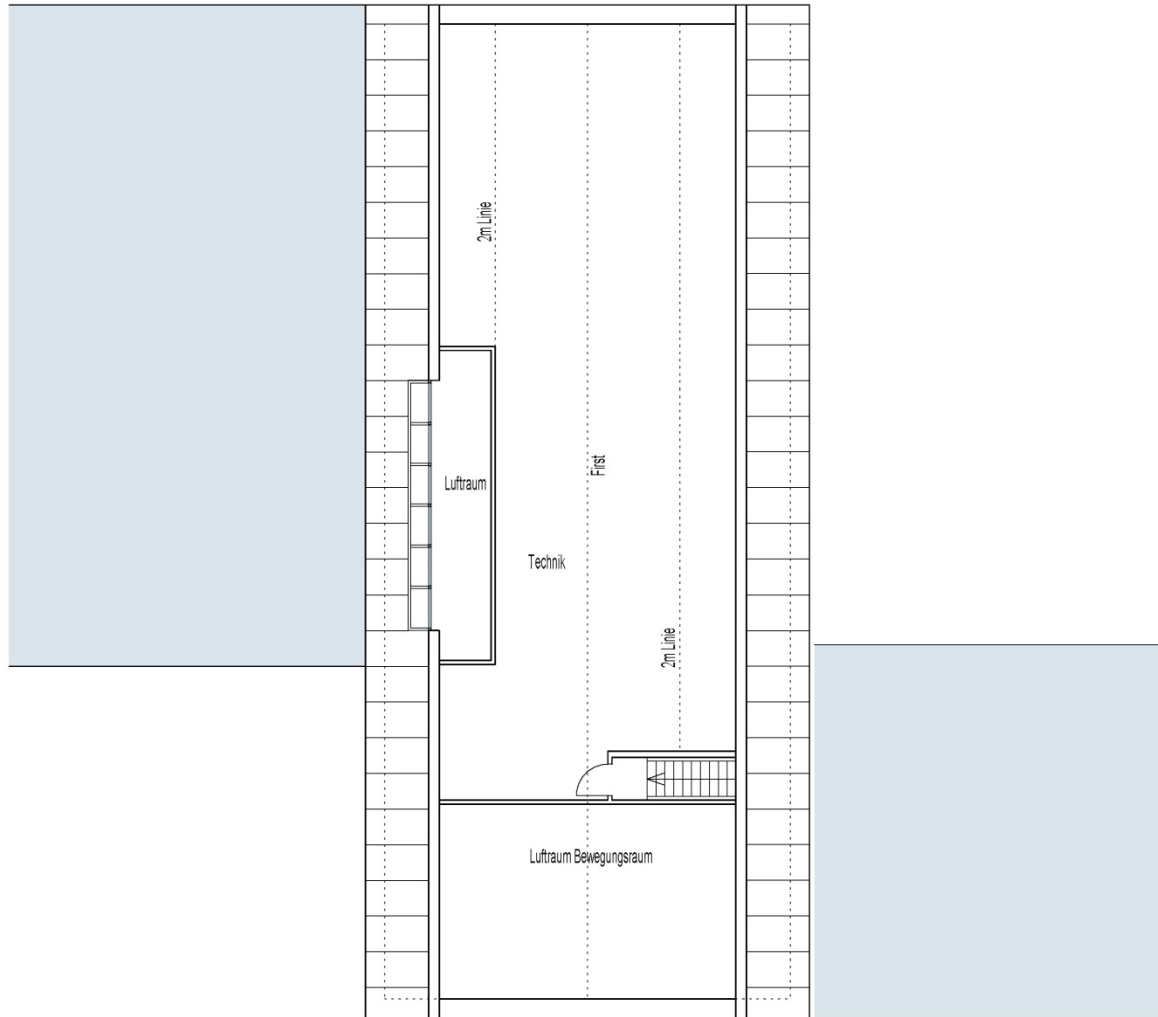
Lage auf dem Grundstück – Variante 04.1

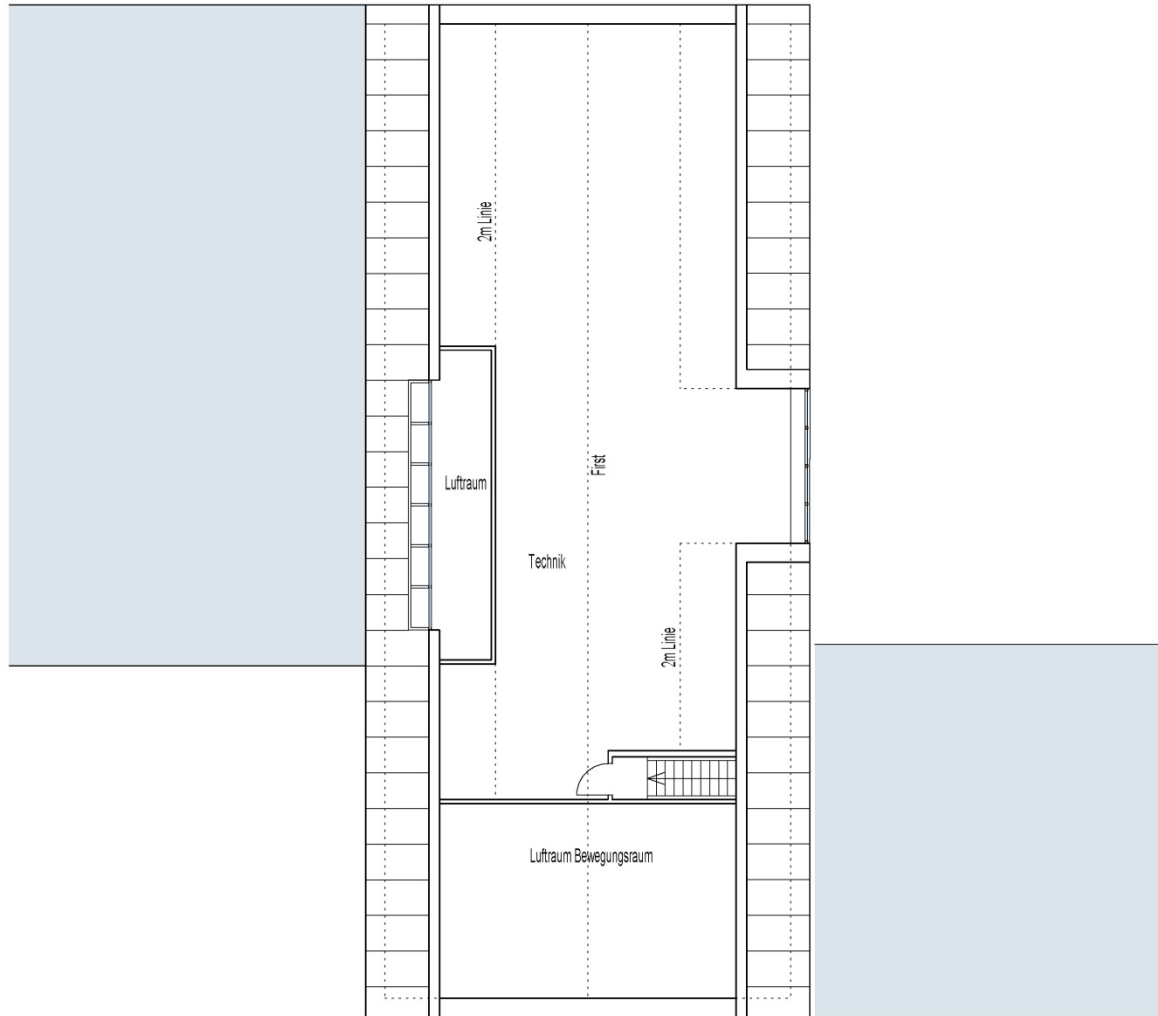


Lage auf dem Grundstück – Variante 04.2











Deckenausschnitt - Variante 04.1

Entwurf Kita Metjendorf - Fassadenvarianten



Eingangssituation - Variante 04.1

roter Klinker, gelbe und weiße Fassadenplatten

Entwurf Kita Metjendorf - Fassadenvarianten



Eingangssituation - Variante 04.1

sandfarbener Klinker, rote und weiße Fassadenplatten

Entwurf Kita Metjendorf - Fassadenvarianten



Eingangssituation - Variante 04.1

sandfarbener Klinker, Fassadenplatten in Blau- und Grüntönen

Entwurf Kita Metjendorf - Fassadenvarianten



Eingangssituation - Variante 04.1

sandfarbener Klinker, Fassadenplatten in Blau- und Grüntönen

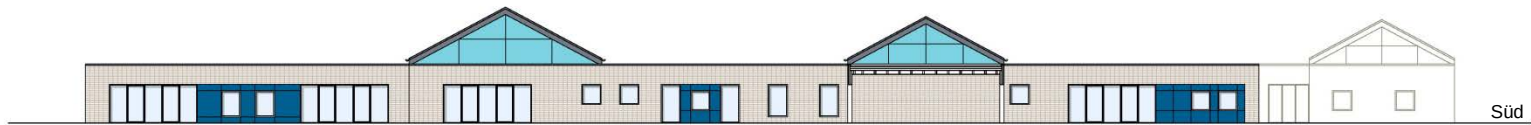
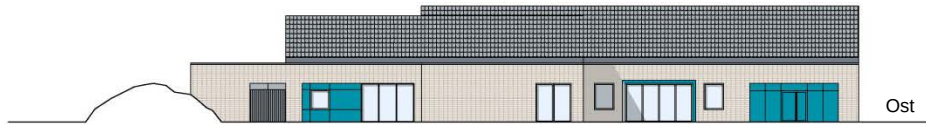
Entwurf Kita Metjendorf - Fassadenvarianten



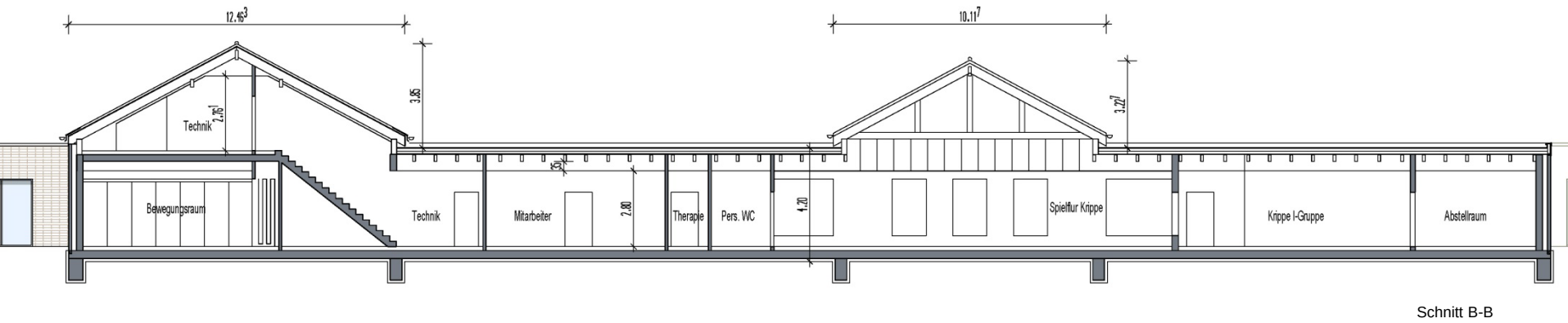
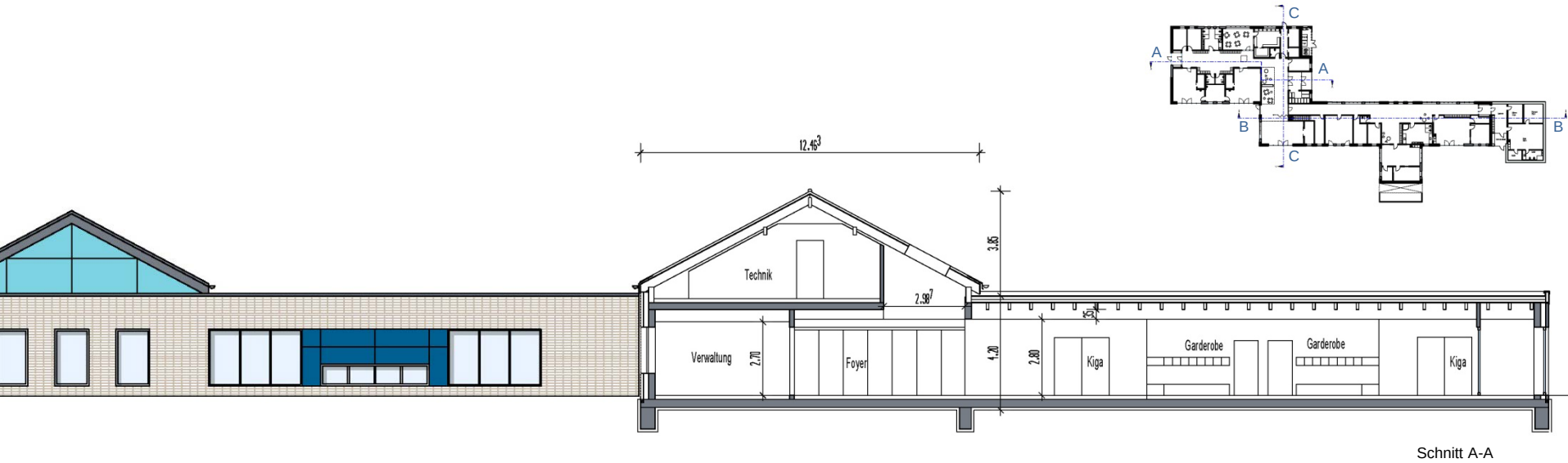
Eingangssituation - Variante 04.2

sandfarbener Klinker, Fassadenplatten in Blau- und Grüntönen

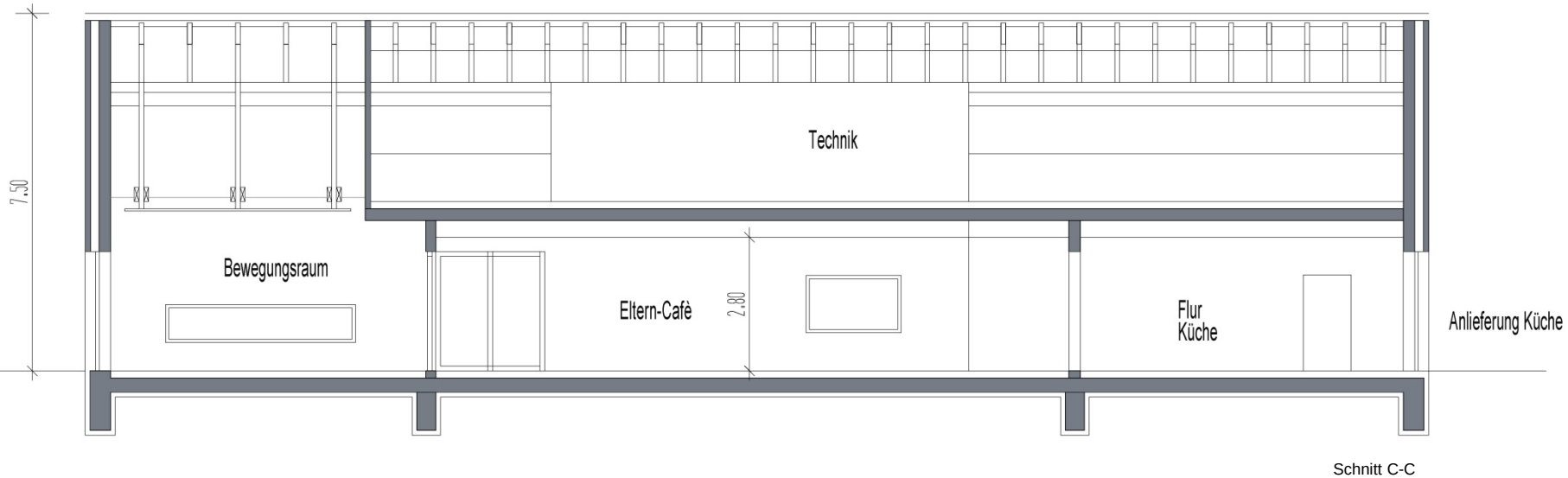
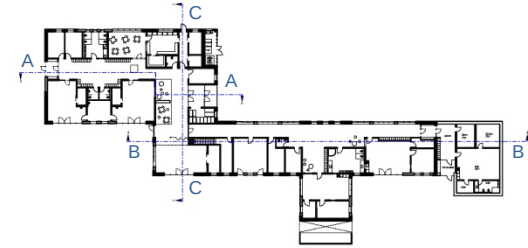
Entwurf: Kita Metjendorf



Entwurf: Kita Metjendorf



Entwurf: Kita Metjendorf





Kostenschätzung

Kostenschätzung KG 200-700_Variante 04.1

Kostenschätzung nach DIN 276

Stand: 07.09.2017 Ba-H

Die Kosten der KG 500 wurden noch nicht durch den Freiraumplaner ermittelt, sondern sind nach BKI erfasst.

Die Kostenschätzung der KG 400 wurde vom Ingenieurbüro Vorpahl ermittelt.

Die Kosten für die Ausstattung wurden von der Verwaltung ermittelt.

Kostengruppe	1. Ebene	Ansatz	Bezugsfläche	Größe	Kosten
KG 100	Grundstück	kein Ansatz			0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	15,00 €	m² Außenfläche	5.351,00 m²	80.265,00 €
	KG 300+400	1.977.663,20 €			1.977.663,20 €
KG 300	Bauwerk Baukonstruktion	1.549.663,20 €			
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	428.000,00 €			
KG 400	optional Luft-Wasser-Wärmepumpe	35.000,00 €			optional
KG 400	optional PV-Anlage	20.000,00 €			optional
KG 500	Außenanlagen	59,50 €	m² Außenfläche	2.882,00 m²	171.479,00 €
	Spielgeräte				59.000,00 €
	Zwischensumme				2.288.407,20 €
KG 700	Baunebenkosten	27%	der KG 200 bis 500		617.869,94 €
KG 600	Ausstattung	Angabe Verwaltung			230.252,00 €
KG 700	Baunebenkosten auf KG 600	13%	der KG 600		29.932,76 €
Baukosten Netto	Nettokosten				3.166.461,90 €
zzgl. 19% Ust.					601.627,76 €

Baukosten Brutto **3.768.089,67 €**

Baukosten Brutto mit den Optionen der KG 400 **3.851.211,17 €**

Kosten für zusätzliche Gaube über Eingang inkl. Nebenkosten und Ust. brutto 30.226,00 €

Kostenschätzung KG 200-700_Variante 04.2

Kostenschätzung nach DIN 276

Stand: 07.09.2017 Ba-H

Die Kosten der KG 500 wurden noch nicht durch den Freiraumplaner ermittelt, sondern sind nach BKL erfasst.

Die Kostenschätzung der KG 400 wurde vom Ingenieurbüro Vorpahl ermittelt.

Die Kosten für die Ausstattung wurden von der Verwaltung ermittelt.

Kostengruppe	1. Ebene	Ansatz	Bezugsfläche	Größe	Kosten
KG 100	Grundstück	kein Ansatz			0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	15,00 €	m² Außenfläche	5.351,00 m²	80.265,00 €
	KG 300+400	2.205.093,20 €			2.205.093,20 €
KG 300	Bauwerk Baukonstruktion	1.777.093,20 €			
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	428.000,00 €			
KG 400	optional Luft-Wasser-Wärmepumpe	35.000,00 €			optional
KG 400	optional PV-Anlage	20.000,00 €			optional
KG 500	Außenanlagen	59,50 €	m² Außenfläche	2.882,00 m²	171.479,00 €
	Spielgeräte				59.000,00 €
	Zwischensumme				2.515.837,20 €
KG 700	Baunebenkosten	27%	der KG 200 bis 500		679.276,04 €
KG 600	Ausstattung	Angabe Verwaltung			230.252,00 €
KG 700	Baunebenkosten	13%	der KG 600		29.932,76 €
Baukosten Netto	Nettokosten				3.455.298,00 €
zzgl. 19% Ust.					656.506,62 €
Baukosten Brutto					4.111.804,62 €
Baukosten Brutto mit Optionen der KG 400					4.194.926,12 €
Kosten für zusätzliche Gaube über Eingang inkl. Nebenkosten + Ust.					brutto 30.226,00 €

Kostenschätzung KG 200-700

Berechnung BGF / BRI

Stand: 07.09.2017 Ba-H

Variante	Dachform	BGF		H		BRI		Kostenansatz		Kosten
Variante 04.1 mit 2 geneigten Satteldächern	2 Satteldächer mit Platz für Lüftungsgeräte					6.569,28 m³				1.977.663,20 €
Ergeschoss	KG 300 + KG 400	1.273,00 m²		4,20 m		5.346,60 m³		320,00 €/m³		1.710.912,00 €
	Satteldach 1 über Eingangsbereich , vollständig gedämmt, Raum für Lüftungsgerät (70% von 320€)	357,00 m²		3,85 m		687,23 m³		224,00 €/m³		153.938,40 €
	Satteldach 2 über Krippenbereich, vollständig gedämmt, Raum für Lüftungsgerät, (70% von 320€)	194,00 m²		3,85 m		373,45 m³		224,00 €/m³		83.652,80 €
Gartenschuppen	Flachdach mit Überdachung	45,00 m²		3,60 m		162,00 m³		180,00 €/m³		29.160,00 €

Für die Kostengruppe 200 und KG 500 wurden folgende Flächen angesetzt:

Außenspielbereich Kindergarten	1.402 m²
Außenspielbereich Krippe	766 m²
Außenflächen Vorplatz: Fahrradstellplätze und Pflanzflächen	714 m²
Zwischensumme	2.882 m²
Randzonen Wall und Wallhecken	1196 m²
Überbaute Fläche	1.273 m²
Gesamtsumme	5.351 m²

	2-geschossiger Entwurf (29.05.2017)	1-geschossiger Entwurf – V04.1 (11.09.2017)	Differenz
Bebaute Fläche	731 m ²	1269 m ²	538 m ²
BGF	1.236 m ²	1.269 m ²	33 m ²
BRI	5.110 m ³	6.569 m ³	1.459 m ³
Spielflure/Eingangshalle	302 m ²	338 m ²	36m ²
Außenfreiflächen	1.850 m ²	2.880 m ²	1.030 m ²
Hüllflächen	2.590 m ²	3.560 m ²	970 m ²

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

