Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

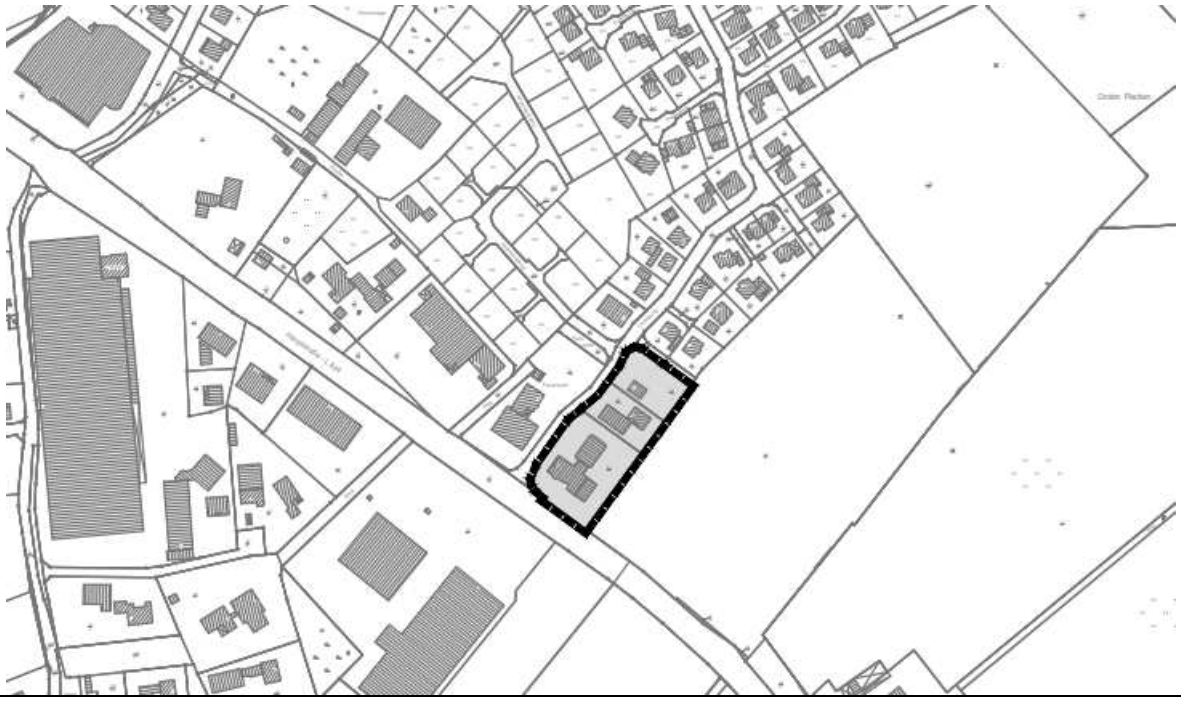
Bebauungsplan Nr. 108/I

„Thienkamp“

1. Änderung in textlicher Form

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

November 2017 Endfassung Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Beschreibung des Plangebietes 3
1.4 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 3
1.5 Planungsrahmenbedingungen 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 5
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5
3.2 Abwägungsrelevante Belange 6
3.2.1 Verkehrliche Erschließung 6
3.2.2 ÖPNV-Versorgung 6
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 6
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 7
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 9

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 9

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 10
5.1 Ver- und Entsorgung 10
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 11

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108/I „Thienkamp“

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108/I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen und das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 108/I, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich hat eine Größe von 5.400 m² und liegt am östlichen Ortseingang des Grundzentrums Wiefelstede nördlich der Hauptstraße L 824. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße „Thienkamp“ und an das Grundstück der Feuerwehr. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Im Norden befindet sich ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden derzeit gewerblich durch das Unternehmen der EWE und durch einen Steinmetzbetrieb genutzt.

1.4 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/I erfasst das eingeschränkte Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108/I.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

❑ Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet liegen im Randbereich eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, eines Vorsorgegebietes für die Erholung, eines Gebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes, eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft und eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Da hier bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, das Gebiet vollständig erschlossen ist und den Siedlungsflächen zuzuordnen ist, wird der Vorsorgegedanke durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist als eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Standort der Feuerwehr ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Norden befinden sich Wohnbauflächen. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Verlauf der L 824 Richtung Nordwesten sind ebenfalls eingeschränkte gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der 120. Berichtigung angepasst.

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan** (siehe Anlage)

Im Bebauungsplan Nr. 108/I ist der Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Als Maß der baulichen Nutzung sind ein Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl von 0,5 zulässig. Des Weiteren sind eine Firsthöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig. Die überbaubaren Flächen sind mit Ausnahmen von Grundstücks- und Straßenabständen großflächig festgesetzt. Entlang des östlichen Plangebietsrands befindet sich eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen. Zur L 824 ist ein Sichtdreieck eingetragen und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Des Weiteren enthält der Plan örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung und zur Dachgestaltung.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr), Allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet ausgewiesen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter eines Gewerbebetriebes am südlichen Ortseingang. Die dort ansässige Fensterbaufirma möchte standortnahe Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten. Hierzu möchte die Firma eine Immobilie östlich des Thienkamp umnutzen. Da sich das betreffende Grundstück in einem eingeschränkten Gewerbegebiet befindet, ist eine Wohnnutzung bisher nicht zulässig. Da sich aufgrund der Gebietsfestsetzung und der umliegenden Wohnbebauung nur nicht störendes Gewerbe angesiedelt hat, soll das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Dieses wurde auch vom Landkreis Ammerland empfohlen. Innerhalb des zukünftigen Mischgebiets kann das Grundstück „Thienkamp 109“ einer Wohnnutzung zugeführt werden. Für die benachbarten Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet ergeben sich durch die Umwandlung keine Einschränkungen, da der bisherige Störgrad durch die gewerbliche Einschränkung dem eines Mischgebietes entspricht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet verändert. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird gestrichen, da der dort festgesetzte Störgrad nach Rechtskraft dieser Änderung durch das Mischgebiet geregelt wird. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen textlichen Festsetzungen werden von der Änderung nicht berührt. Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen Nr. 2 sowie Nr. 4 bis 12 aus dem Ursprungsplan. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 108/I bleiben ebenfalls unberührt. Mit der Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet erhöht sich der Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm. Daher wird aus Vorsorgegründen eine Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm mit aufgenommen.

Da durch die Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird, ist die geplante Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/I erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der Planbereich liegt mit rd. 2.700 m² (5.400 m² x GRZ 0.5) deutlich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m². Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird durch die 120. Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche umzuwandeln.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Verlängerung der Monatsfrist zur öffentlichen Auslegung wurde nicht für erforderlich gehalten, da keine wichtigen Gründe für eine längere Frist (§ 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Fachbehörden sind drei Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt abgewogen werden:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise des Landkreises zu den textlichen Festsetzungen, zu den Belangen der Raumordnung, zur Bezeichnung des vorhandenen Gebietes werden beachtet. Die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst und ergänzt.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise, dass keine Bedenken bestehen und die vorhandenen Abwasseranschlüsse weiter genutzt werden können, werden zur Kenntnis genommen.

Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Es wurden keinerlei Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die Hauptstraße (Landesstraße L 824) und die Straße „Thienkamp“ gesichert.

3.2.2 ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wiefelstede, Parkstraße". Die Haltestelle wird durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Hauptstraße als Landesstraße L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Für den Änderungsbereich gilt nach Rechtskraft der 1. Änderung der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Aus Vorsorgegründen sollen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden. Die Maßnahmen werden aus anderen Bauleitplanungen entlang der Hauptstraße abgeleitet. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- An der der L 824 straßenzugewandten sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zum Schutz der Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Wiefelstede und ist aktuell im rechtswirksamen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Plangebiet wird im Süden durch die Landesstraße (L824) „Hauptstraße“ und im Westen durch die Siedlungsstraße „Thienkamp“ eingegrenzt. Im Osten schließt unmittelbar eine Ackerfläche an das Plangebiet an und nördlich befinden sich Siedlungsbereiche mit Wohnhäusern.

- **Gesetzlich geschützte Bereiche, Schutzobjekte**

Südlich des Plangebietes liegt in rd. 1,8 km Entfernung das FFH- und Naturschutzgebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (EU 2714-331, NSG WE 00279). In rd. 500 m südlicher Entfernung befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der randlichen Ortslage, den geringen planungsresultierenden Auswirkungen und der großen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bereiche erkennbar.

- **Bestandsbeschreibung**

Die Flächen des Plangebietes sind aktuell bereits durch Bebauung und Verkehrsfläche größtenteils versiegelt. Im Süden befinden sich einige einzeln stehende Bäume; am südöstlichen Rand bilden Wallhecken aus Buchen die Abgrenzung des Plangebiets gegenüber der angrenzenden Ackerfläche. Das nördliche Grundstück wird auf den unversiegelten Bereichen als Lagerfläche für Steine genutzt. Die übrigen freien Flächen unterliegen einer Gartennutzung.

- **Eingriffsbeurteilung**

Für die Eingriffsbeurteilung wird das Planungsrecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes herangezogen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108/I „Thienkamp“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die 1. Änderung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Dabei bleibt das bauliche Maß der Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 erhalten, so dass sich keine eingriffsrelevanten Veränderungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschafts-/Ortsbildes ergeben.

Im Folgenden wird zur Eingriffsbeurteilung das Planrecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 108/I denen der aktuellen Festsetzungen der 1. Änderung gegenüber gestellt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 108/I	**Bebauungsplan Nr. 108/I 1. Änderung**	**Eingriffsbeurteilung**
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) GRZ von 0,5 + 50 v. Hund. = max. 75 % Versiegelung	**Mischgebiet (MI)** GRZ von 0,5 + 50 v. Hund. = max. 75 % Versiegelung	**Keine Änderung des Maß der baulichen Nutzung** **=> kein Eingriff**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/I „Thienkamp“ wird somit keine Neuversiegelung von Grundflächen vorbereitet. Durch die Änderung der Nutzungsart werden keine zusätzlichen Störwirkungen geschaffen. Des Weiteren bleibt das Anpflanzungsgebot im Änderungsbereich von der Änderung unberührt. Aus planerischer Sicht findet daher kein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt statt.

Im Übrigen gelten die Änderungen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/I um ein beschleunigtes Verfahren gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher im Grundsatz nicht erforderlich.

- **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote gilt es zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorkommen (können).[1] Dies erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung auf der Grundlage der Habitatausstattung im Plangebiet. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

<u>Situation im Plangebiet</u>

- Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln innerhalb der Gärten, in den Gehölzstrukturen und in den Gebäuden zu erwarten. Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate. Von einer Bedeutung der Gartenflächen als Brutplatz ist aufgrund der der intensiven Nutzung im unmittelbaren Umfeld nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Die Flächen des Plangebietes bieten potentielle Jagdreviere für Fledermausarten. Des Weiteren können die Gebäude und die Gehölzstrukturen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse bieten.

- Sonstige Artgruppen

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

---

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

Die **artenschutzrechtlichen Verbote** gemäß § 44 (1) BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt, da die aktuelle Planung keine Gebäudeabrisse oder Fassadensanierungen vorsieht, sondern lediglich eine Umnutzung im Bestand (Wohnnutzung) erfolgt. Daher sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

- **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten, da die Versiegelungsrate nicht erhöht wird.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird in ein Mischgebiet umgewandelt, um im Änderungsbereich eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Begrenzung des Störgrades wird gestrichen, da der Störgrad durch die Festsetzung des Mischgebietes grundsätzlich geregelt wird. Eine gesonderte Festsetzung ist hierzu nicht mehr erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht berührt. Entsprechend gelten weiterhin die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer Firsthöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 3,5 m. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin das Anpflanzungsgebot, die überbaubaren Flächen, die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4 bis 12 sowie die örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan (siehe Anlage).

Da nur die Art der baulichen Nutzung geändert wird und alle anderen Festsetzungen bestehen bleiben, erfolgt eine Änderung in textlicher Form mit folgenden textlichen Inhalten:

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.*

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen.

3. *Für das Mischgebiet gelten folgende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm:*

(1) *Innerhalb der Übersichtsplan gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.*

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07.

(2) Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

(3) Im Lärmpegelbereich IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

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

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

Mögliche Versorgungsanlagen des OOWV dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	18.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung in der Nordwest-Zeitung und auf der Internetseite der Gemeinde	21.09.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	29.09.2017 bis 30.10.2017
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:	28.09.2017 bis 30.10.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat	18.12.2017

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 108/I, 1. Änderung

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 108/I, 1. Änderung

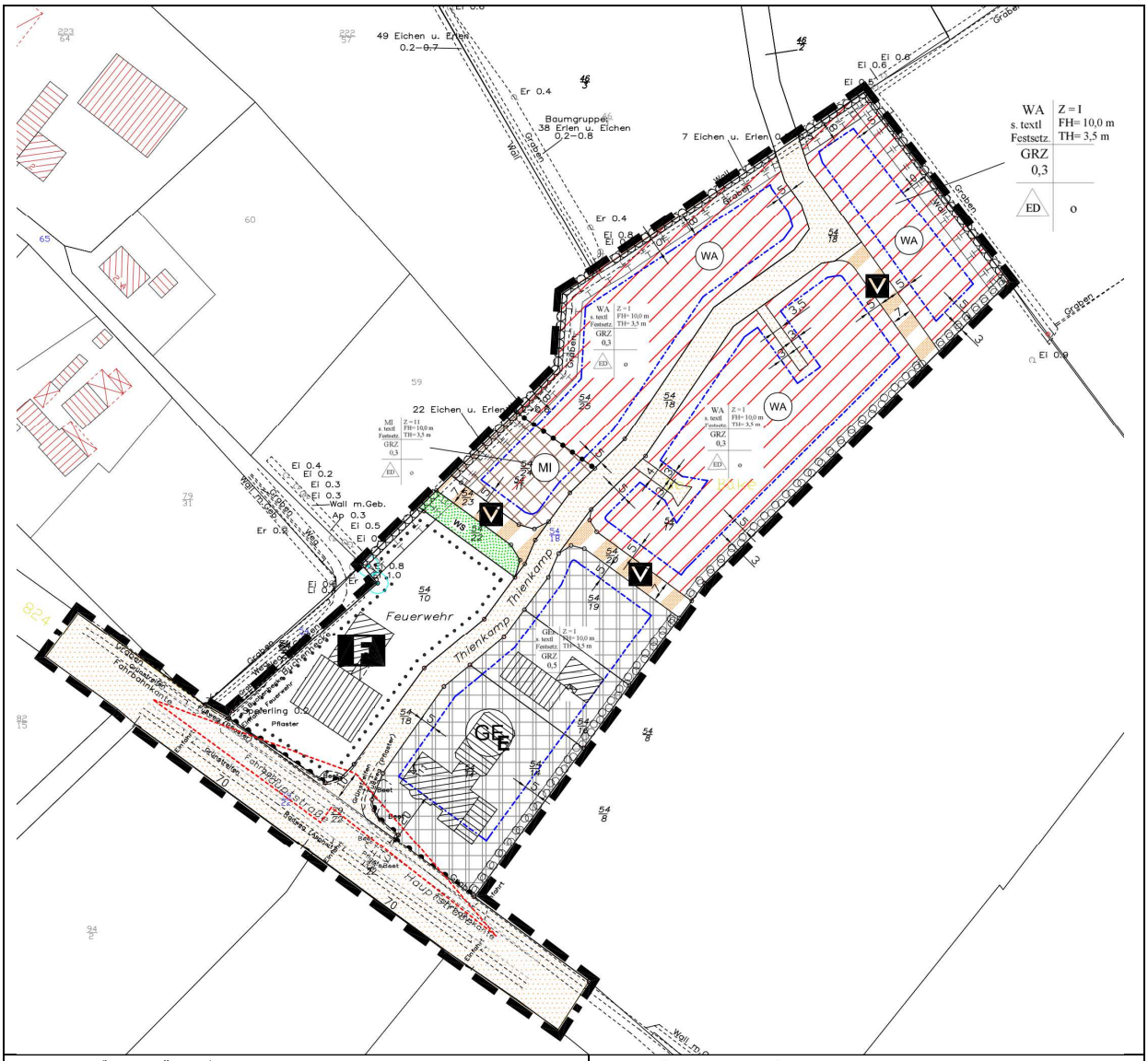
als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

Anlage: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 108/I „Thienkamp“



1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit Einschränkung (E):
"Zulässig sind Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören."

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Z = I bzw. II — Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ — Grundflächenzahl z.B. 0,3

FH — Firsthöhe = 10,0 m, s. textliche Festsetzung Nr. 4

TH — Traufhöhe = 3,5 m, s. textliche Festsetzung Nr. 6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: ED

o — offene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F — Feuerwehr (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V — Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

WS — Wertstoffsammelstelle

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).
S. textliche Festsetzung Nr. 11.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB).
S. textliche Festsetzung Nr. 12.

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB).
S. textliche Festsetzung Nr. 9.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108/I (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Wallhecke, dauerhaft geschützt gem. § 33 NNatG, mit Bezeichnung z.B. Wall, Wall mit Buchen, (s. auch textliche Festsetzung Nr. 11).

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, mit Bezeichnung Graben

70 — Sichtdreiecke, s. nachrichtliche Hinweise f)

Textliche Festsetzungen

Für das Allgemeine Wohngebiet WA:

1.) Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ist nicht zulässig.

1.a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB) je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

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 Kompostabfallen und Baumaterial freizuhalten.
Die Wallhecken wurden eingemessen und sind mit dem Zeichen ---------- bzw. (Symbol: ○○○○)und den Bezeichnungen Wall, Wall mit Buchen, Eichen, Birken versehen.

Textliche Festsetzungen

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

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 Schnitthecken 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.