Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 2

„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/ Rosenstraße“

3. Änderung

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3
1.4 Beschreibung des Plangebietes 3
1.5 Planungsrahmenbedingungen 3
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 3
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 3
1.5.3 Flächennutzungsplan 4
1.5.4 Bebauungspläne 4
1.5.5 Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013) 5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
3.2 Relevante Abwägungsbelange 7
3.2.1 Belange der Raumordnung 7
3.2.2 Verkehrliche Belange 7
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 8
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 9
3.2.5 Klimaschutz 12
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 12

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 14
4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen 14
4.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 14
4.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 14
4.5 Verkehrsflächen 14
4.6 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm 15

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 15
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 15
5.2 Ver- und Entsorgung 15
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 16

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 eine Nachverdichtung im zentralen Bereich von Wiefelstede planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 7,4 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2 östlich der Hauptstraße (L 824) in Wiefelstede. Es handelt sich um die Wohngrundstücke an der Rosenstraße, der Blumenstraße, am Ginsterweg, am Heideweg und an der Feldstraße. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die Halfsteder Bäke. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Zentrum von Wiefelstede direkt an der Hauptstraße (L 824). Entsprechend der zentralen Lage sind Nahversorgungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, Sportangebote, Ärzte und Apotheken sowie Dienstleitungen und Gewerbe im Umfeld des Änderungsbereichs vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Die Bebauung auf den Grundstücken ist i.d.R. straßenseitig angeordnet, so dass zwischen den Gebäuden größere Hausgärten verbleiben. Im Norden sind bereits Verdichtungsansätze durch Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung an die Ortsdurchfahrt (L 824) erfolgt über die Blumenstraße. Die Wohnquartiere werden über die Rosenstraße, Blumenstraße, Ginsterweg, Heideweg, Feldstraße sowie kleinere Stichstraßen erschlossen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Zudem verläuft am nordwestlichen Rand eine Fernwasserleitung. Nach den Plänen des OOVW wurde die Fernwasserleitung etwas weiter südlich in die Rosenstraße und deren Verlängerung gelegt. Die Leitung wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen an. In südlicher Richtung gilt die 114. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (parallel zum B-Plan 144) mit der Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entlang der L 824.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 1964. Hier ist für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Es ist zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind i.d.R. straßenbegleitend durch Baugrenzen ausgewiesen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise auch Baulinien festgesetzt.

In der 2. Änderung aus dem Jahre 1995 wurden einige Bestimmungen der Ursprungssatzung aufgehoben und neue Bestimmungen hinzugefügt, sodass folgende Festsetzungen bzw. Bestimmungen verbleiben:

- Offene Bauweise,
- Regelung zu Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO,
- Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Halfsteder Bäke,
- Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der L 824 ,
- Anwendung der BauNVO 1990.

Die 1. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung und setzt die Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen für vereinzelte Grundstücke entlang der Blumenstraße fest.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 144 „An der Bäke“ an und überplant den südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 2. Der Bebauungsplan Nr. 144 setzt entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Zudem sind die offene Bauweise und eine Firsthöhe von 11 m zulässig. Nordöstlich davon setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem bzw. zwei Vollgeschossen fest. Es sind die offene Bauweise, eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,5 m bzw. 6,0 m zulässig. Zudem sind in dem B-Plan 144 Erhaltungsgebote festgesetzt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Wiefelstede/Bäke“ an. Dieser setzt angrenzend an das Plangebiet ein Regenrückhaltebecken sowie ein Entwässerungsgraben fest. Im Anschluss ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Des Weiteren sind dort nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5.5 Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist eine Nachverdichtung auf den vorhandenen Wohngrundstücken im Änderungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden und anstehenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede zu decken. Nach den Zielen der Raumordnung und dem gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung ist der Bedarf nach Wohnraum vorrangig in den Grundzentren zu decken. Die großen nur gering ausgenutzten Grundstücke im Plangebiet bieten sich für eine Innenentwicklung an. Daher soll auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2 (aus dem Jahre 1967) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Auf den Grundstücken gelten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig ausgerichtet und lassen eine Bebauung der Hintergrundstücke nicht zu. Daher sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,3 sowie die Geschossflächenzahl auf 0,4 erhöht werden, um eine höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. In einer Anliegerversammlung am 24.05.2017 hat eine große Mehrheit der Anlieger eine Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Sicherung einer Nachverdichtung befürwortet. Zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen aufgenommen.

Die Bauzeile an der Ortsdurchfahrt soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden, um langfristig eine Nachverdichtung mit Wohn- und Bürogebäuden zu ermöglichen. Auch hier sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht werden. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 144 ist bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite sind gemischte Bauflächen dargestellt. Die Mischnutzung an der Ortsdurchfahrt soll im Plangebiet zugelassen werden, sodass beidseitig der L 824 Dienstleistungen und gewerbliche Einrichtungen angesiedelt werden können.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Allgemeines Wohngebiet WA	53.648 m²	*x GRZ 0,3 = 16.094 qm*
Mischgebiet MI	8.968 m²	*x GRZ 0,4 = 3.587 qm*
		= 19.681 qm

Es 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 die 121. Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die Wohnbaufläche an der L 824 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 und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 5.Oktober 2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Parallel dazu wurden 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 wird nicht für erforderlich gehalten, da keine wichtigen Gründe für eine längere Frist (§ 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

Die Hinweise in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden beachtet. Es erfolgte eine Anpassung der Verkehrsflächen an die örtlichen Flurstücke. In der öffentlichen Auslegung sind von privater Seite keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Fachbehörden haben 8 Stellungnahmen abgegeben, davon drei ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die übrigen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

<u>Landkreis Ammerland</u>

Der Hinweis, dass die Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wurde berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

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

Ammerländer Wasseracht

Die Ammerländer Wasseracht hat Bedenken aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der Unterschreitung der satzungsgemäßen Abstände am Verbandsgewässer geäußert. Mit dem Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung und der Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen konnten die Bedenken der Ammerländer Wasseracht ausgeräumt werden. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

EWE Netz

Die Hinweise zu den Versorgungsnetzen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist im Grundsatz bereits erschlossen, da es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Zudem sind alle Grundstücke bereits bebaut. Der Hinweis mit der Kontaktadresse wird jedoch in die Planunterlagen aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise zum Schutz vorhandener Versorgungsanlagen werden beachtet. Eine Fernwasserleitung wurde nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zum Schutz der Leitungen werden im Zuge möglicher Ausbaumaßnahmen beachtet.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationslinien werden beachtet.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Blumenstraße an die Hauptstraße (L 824) angebunden. Die Wohnquartiere werden über die inneren Erschließungsstraßen und Stichstraßen erschlossen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 824 wird nicht übernommen, da für die künftigen Grundstücke im Mischgebiet eine direkte Erschließung möglich sein soll (wie auch im angrenzenden B-Plan 144). Die erforderlichen Stellplätze der Wohn- und Geschäftshäuser können über eine private Zufahrt direkt an die Hauptstraße angebunden werden, da sich das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet.

- **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). Aus Vorsorgegründen werden Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, die für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, gelten. Die Maßnahmen werden aus anderen Bauleitplanungen entlang der Hauptstraße abgeleitet. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- An der der L 824 straßenzugewandten sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zum Schutz der Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

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

Durch die mögliche Nachverdichtung mit zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern an der Ortsdurchfahrt kann eine Abschirmung gegenüber Verkehrslärm für die angrenzende Wohnbebauung erzielt werden.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Wiefelstede und wird im Westen durch die Hauptstraße, im Norden (L825) durch den Wemkendorfer Weg sowie durch die südöstlich verlaufende Halfsteder Bäke eingegrenzt. Die Fläche des Plangebietes ist aktuell bereits als Wohnsiedlung erschlossen und durch Einzel- und Doppelhäuser mit Hausgärten bebaut. Die Hausgärten im Plangebiet werden intensiv gepflegt, mit sehr geringen Anteilen an älteren Gehölzstrukturen. Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich der 1. und 2. Änderung.

- **Gesetzlich geschützte Bereiche, Schutzobjekte**

Südlich des Plangebietes liegt in rd. 2 km Entfernung das FFH- und Naturschutzgebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (EU 2714-331, NSG WE 00279). In rd. 1 km südöstlicher 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 innerörtlichen Lage, den geringen planungsresultierenden Auswirkungen und der großen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bereiche erkennbar.

- **Eingriffsbeurteilung**

Für die Eingriffsbeurteilung wird das Planungsrecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes herangezogen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, „Blumenstraße/Rosenstraße“ bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die 3. Änderung soll der Versiegelungsgrad erhöht werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Zudem soll der Bereich an der Hauptstraße in ein Mischgebiet umgewandelt werden, um dort auch Büronutzungen anzusiedeln.

Im Folgenden wird zur Eingriffsbeurteilung das Planrecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2, 2. Änderung, denen der aktuellen Festsetzungen der 3. Änderung gegenüber gestellt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung	**Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung**	**Eingriffsbeurteilung**
Allgemeines Wohngebiet (WA) = 53.648 m²: mit einer GRZ von 0,2 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,3 = 16.094 m² zulässige Versiegelung	Allgemeines Wohngebiet (WA) = 53.648 m²: mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,45 = 24.142 m² zulässige Versiegelung	Änderung der Festsetzungen: **=> Eingriff,** **zulässige zusätzliche Neuversiegelung von 8.048 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA) = 8.968 m²: mit einer GRZ von 0,2 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,3 = 2.690.4 m² zulässige Versiegelung	Mischgebiet (MI): = 8.968 m² mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,6 = 5.380.8 m² zulässige Versiegelung	Änderung der Festsetzungen: **=> Eingriff,** **zulässige zusätzliche Neuversiegelung von 2.690,4 m²**

Die rechtskräftige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus dem Ursprungsbebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet sowie in ein Mischgebiet mit erhöhten Grundflächenzahlen umgewandelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Blumenstraße/Rosenstraße“ wird eine Neuversiegelung von Grundflächen vorbereitet, die als Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt zu bewerten sind. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer zulässigen Versiegelung von insgesamt 18.784 m² wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine zulässige Versiegelung von insgesamt 29.523 m² ermöglicht. Die zulässige Versiegelung erhöht sich dadurch um ca. 10.739 m². Durch die planungsbedingte Neuversiegelung ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie für das Schutzgut Boden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 um ein beschleunigtes Verfahren gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt, gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

- **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 zu erwarten. Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten sein und erlangen somit eine planungsrelevante Bedeutung als Bruthabitate.

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.

Die **artenschutzrechtlichen Verbote** gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Freiflächen berührt werden, umfassen:

---

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

1. *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen*

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes von Individuen bei Hinweisen auf konkrete Brutvogel- und Fledermausvorkommen können vermieden werden, indem bauvorbereitende Maßnahmen (wie Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z.B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzungen durchgeführt werden. Eine Tötung bzw. Schädigung kann bei Bedarf durch zeitliche Anpassung der Fäll- und Räumungsmaßnahmen sowie durch eine ökologische Baubegleitung vermieden werden. Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. *Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch die Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, ist gering. Für die potentiell zu erwartenden siedlungstoleranten bzw. störungsunempfindlichen Vogel- und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. *Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren*

Aufgrund der Habitatstrukturen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen Niststätten von einzelnen siedlungs- bzw. störungstoleranten Boden- und Gehölzbrütern sowie Fledermausquartiere betroffen sein könnten. Sollten sich im Zuge der Planung Gehölz- oder Gebäudeentfernungen ergeben, sind die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (Verbot der Tötung oder Verletzung von Tieren) zu berücksichtigen. Außerdem sollte in diesem Falle eine Einzelprüfung auf das Vorhandensein von Lebens- und Brutstätten auf Umsetzungsebene durchgeführt werden. Durch das zusätzliche Anbringen von Nist- und Quartiersmöglichkeiten können für die betroffenen Vogel- und Fledermausarten Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden.

Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind auf Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassung sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 (2) und (3) BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigsten Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 (1) BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2.5 Klimaschutz

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

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung innerhalb des zentral gelegenen Plangebietes ermöglicht wird und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Halfsteder Bäke**

Der Änderungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an das Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08). Die Halfsteder Bäke ist Hauptvorflutgewässer für den Ortsbereich Wiefelstede. Im Einzugsgebiet des Gewässers befinden sich wesentliche bebaute Bereiche der Ortschaft Wiefelstede. Zahlreiche Einleitungen aus der Oberflächenentwässerung münden in die Halfsteder Bäke. Die Halfsteder Bäke hat daher für den Hochwasserschutz der Ortschaft Wiefelstede eine besondere Bedeutung. Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses und eines ausreichenden Hochwasserschutzes hat die Unterhaltung der Halfsteder Bäke im Ortsbereich einen hohen Stellenwert. Entlang der Halfsteder Bäke ist daher ein Gewässerrandstreifen von Hochbauten freizuhalten und als Unterhaltungsstreifen zu sichern.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan reichen die überbaubaren Flächen bis zu 4 m an das Gewässer heran und sind teilweise auch so umgesetzt worden. Auch die Nebenanlagen befinden sich teilweise im Gewässerrandstreifen. Gegenüber dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan wird die nicht überbaubare Fläche (Gewässerrandstreifen) auf 5 m vergrößert. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen werden in der nicht überbaubaren Fläche zum Gewässerrandstreifen von der Zulässigkeit ausgenommen. Hier wird gegenüber dem rechtskräftigen Plan der Realnutzung Rechnung getragen und der Ausschluss von einem Bereich von bisher 10 m auf einen Bereich von 5 m reduziert. Die Gewässerräumung ist jedoch durch einen außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Weg von der Ostseite des Gewässers gesichert.

Nach Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht bleiben die reduzierten Abstände bestehen. Es wird jedoch ein Zusatz in die Planunterlagen aufgenommen, dass bei geplanten baulichen Anlagen innerhalb des 10,0 m breiten Gewässerrandstreifens eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verbandssatzung der Ammerländer Wasseracht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beantragen ist. Auflagen und Hinweise, die bei Unterschreitung des baulichen Abstands gemäß Verbandssatzung zu beachten sind, werden vom Verband im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben.

- **Oberflächentwässerung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des zentralen Regenrückhaltebeckens „Hörner Diek" im Süden von Wiefelstede. Bei der Erstellung des Entwässerungsplanes für das Regenrückhaltebecken wurde für das Plangebiet bereits ein Puffer für eine höhere Grundstücksausnutzung berücksichtigt. Gegenüber den seinerzeitigen Ansätzen erfolgt jedoch eine zusätzliche Versiegelung. Diese führen zu einem stärkeren Oberflächenabfluss und stellen eine zusätzliche Belastung der anschließenden Gewässer dar.

Das Ing.-Büro Heinzelmann aus Wiefelstede wurde daher beauftragt, eine Überprüfung der Auswirkungen der Zusatzbelastung auf das Regenrückhaltebecken „Hörner Diek" durchzuführen. Die hydraulischen Berechnungen ergaben, dass die Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet ohne weitere Maßnahmen am Becken möglich ist. Das Becken ist mit einem Volumen von rd. 16.620 m³ groß genug, um das erforderliche Volumen von rd. 15.290 m³ aufzunehmen. Die Auslastung würde von bisher rd. 91% auf rd. 92% ansteigen.

Zum Einzugsbereich des Beckens gehört auch die 106. FNP-Änderung mit der noch nicht erfolgten Umsetzung einer gewerblichen Baufläche. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes Stahlstraße/Eisenstraße um rd. 11,5 ha wäre das vorhandene Becken jedoch zu rd. 106% belastet und damit nicht ausreichend bemessen. Für diesen Fall müsste eine noch ausstehende Maßnahme zur Vergrößerung des Beckenvolumens um weitere rd. 1.000 m³ durchgeführt werden. Damit ist die schadlose Oberflächenentwässerung sowohl für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als auch für die Erweiterung des Gewerbegebietes gesichert.

Mit Vorlage der Stellungnahme des Ing.-Büro Heinzelmann zur Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken mehr, das zusätzliche Oberflächenwasser aus der Verdichtung der Bebauung im B-Plan 2 in die Halfsteder Bäke und in das zentrale Regenrückhaltebecken Hörner Diek einzuleiten.

- **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen in der Wasserschutzzone IIIB.

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

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

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

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und durch die Planänderung nur eine relativ geringe Nachverdichtung ermöglicht wird, werden Auswirkungen auf den Grundwasserschutz nicht erwartet. Mögliche Gefährdungspotentiale werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst. Auch ohne diese Bebauungsplanänderung sind bauliche Maßnahmen möglich, da die zulässige Ausnutzung auf einigen Grundstücken bisher noch nicht ausgeschöpft ist. Zudem sind Ersatzbauten oder Modernisierungsmaßnahmen möglich, die ebenfalls eine Bauphase bedingen. Nutzungen, die ein Gefährdungspotential beinhalten, werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst, sondern können auch bereits bei der vorhandenen Bebauung auftreten.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die westliche Fläche des Plangebiets entlang der Hauptstraße wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Durch die Ausweisung eines Mischgebiets wird die Nutzungsfestsetzung des südlich angrenzenden Gebiets (B-Plan 144) fortgeführt. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Mischgebietsfestsetzung soll entlang der Ortsdurchfahrt die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Wohnungen, Büros und Dienstleistungen ermöglicht werden.

Für die übrigen Flächen wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Auf die aus dem Ursprungsplan stammende Regelung zu Ausnahmen wird verzichtet, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist und durch dieses Planung vorrangig eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Zur Sicherung der Innenentwicklung werden die Ausnutzungsziffern erhöht. Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Zudem sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die offene Bauweise wird in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten beibehalten.

Die überbaubaren Flächen werden zur besseren Grundstücksausnutzung und zur Sicherung einer Nachverdichtung vergrößert.

4.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Damit können in Einzelhäusern bis zu 2 Wohnungen und in Doppelhäusern bis zu 4 Wohnungen untergebracht werden. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird der Charakter des bisherigen Wohngebiets im Grundsatz erhalten sowie eine überdimensionierte Bebauung und übermäßiger Verkehr vermieden.

4.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Schutz der Vorgartenbereiche sowie der Halfsteder Bäke sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB 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 Bäke nicht zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der L 824 werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung 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 II 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 Tabellen 7 der DIN 4109-1:2016-07.

- 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.

- 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

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**73.983 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	53.648 m²
Mischgebiet MI	8.968 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	11.367 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

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. Eine Fernwasserleitung wurde nachrichtlich übernommen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.

5.3 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
Bürgerinformationsveranstaltung	05.10.2017
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. 2, 3. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister