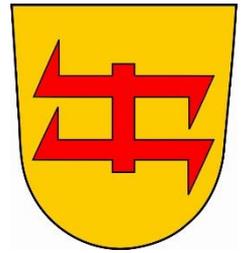


**GEMEINDE WIEFELSTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**Bebauungsplan Nr. 65 I**  
**„Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“**  
**Ortschaft Borbeck**

**Grundzüge der Planung**

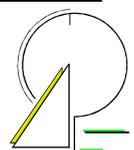
Vorentwurf

November 2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSVERZEICHNIS

## GRUNDZÜGE DER PLANUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange von Altablagerungen	6
4.6	Belange der Kampfmittelbeseitigung	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Verkehrsflächen	8
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.6	Private Grünflächen	9
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>10</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Bürger	11
7.2.3	Öffentliche Auslegung	11
7.3	Planverfasser	11

## GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Ortsteil Borbeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“, für den Bereich nördlich der Eigenheimsiedlung an der Straße „Holtwiese“ und südwestlich der Borbecker Landstraße (L 824) im Ortsteil Borbeck aufgestellt.

Zur Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck wird das bestehende Wohngebiet im Ortsteil Borbeck nach Norden hin erweitert. Das geplante Siedlungsgebiet wird sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingliedern. Der direkte Anschluss an bestehende Wohnstrukturen und die damit einhergehende Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Konkret orientiert sich das Vorhaben an der Art der baulichen Nutzung, die sich durch die Ansprüche der umliegenden Bestandsstrukturen definiert.

Das hier vorliegende Plangebiet misst eine Flächengröße von 1,0 ha und befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteil Borbeck. Des Weiteren wird es im Nordosten von der Borbecker Landstraße (L 824) begrenzt. Um das Plangebiet herum befindet sich im Südosten, direkt angrenzend, ein Wohngebiet und weiter umliegend Flächen für die Landwirtschaft u.a. im Osten eine Fläche für eine Baumschule. Von der Borbecker Landstraße (L 824) ist die Straße „Holtwiese“ erreichbar und erschließt das Plangebiet von Süden kommend.

Zur Bereitstellung einer bedarfsgerechten Siedlungsfläche von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern werden in dem Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Orientierend an dem Bebauungsplan Nr. 65, wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit einer offenen Bauweise und der Zahl von Vollgeschossen festgesetzt. Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, werden des Weiteren Firsthöhen (FH) von 9,00 m bis 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Da das Plangebiet an die Borbecker Landstraße (L 824) angrenzt, wird von der Fahrbahnkante eine 20,00 m breite Bauverbotszone berücksichtigt. Zur Berücksichtigung des Verkehrslärms auf der Borbecker Landstraße (L 824) wird im weiteren Verfahren ein Gutachten erstellt und ggf. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Um eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung in der hier vorliegenden Bauleitplanung zu gewährleisten, wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht Teil II der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Der vollständige Umweltbericht ist als Teil II der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ beigefügt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ befindet sich im Ortsteil Borbeck der Gemeinde Wiefelstede, westlich der Borbecker Landstraße (L 824). Südöstlich wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die Gemeinde Wiefelstede weist aufgrund ihrer positiven Standortvorteile eine Steigerung in der Bevölkerungszahl auf. Somit besteht eine konstante Nachfrage an Wohnbauflächen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Neben der Siedlungsentwicklung im Hauptort Wiefelstede, besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch der Ortsteile an Eigenentwicklung. Durch entsprechende ortsbildprägende Bausubstanz und der vorhandenen Infrastruktur soll die Sicherung der Identität der Ortsteile erhalten bleiben. Vorrangig ist hier der Bedarf an Einzel- und Doppelhausgrundstücken.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Belange der Raumordnung**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

#### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

In dem aktuellen LROP 2017 sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität

zu erhalten. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern an einem für individuelle Wohnbedürfnisse günstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Borbeck der Gemeinde Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Der Ortsteil Borbeck gehört zu dem Grundzentrum Wiefelstede. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte ausgelegt. Somit sollen die Innenbereiche der Orte vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Daraus folgernd soll die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen vorzugsweise durch die Abrundung bestehender Siedlungsbereiche geschaffen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes wird in der Darstellung des RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die eigentliche Funktion der Gebiete und deren besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese Flächen die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für die dargestellten Vorranggebiete für Natur- und Landschaft erfüllen. Lediglich ein geringer Teil des Plangebietes liegt in dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und dem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Demnach besteht keine wesentliche Beeinträchtigung für diese Belange. Folglich erlässt die Gemeinde, zur Sicherung der baulichen Entwicklung von Wohnbauflächen den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. In dem Einzugsbereich der Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung beschrieben. In Anbetracht der Tatsache, dass das Plangebiet im LROP nicht als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen an diesem Standort für möglich erachtet wird. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird eine Gasrohrfernleitung raumordnerisch festgelegt.

## **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede, aus dem Jahr 1989, wird der Geltungsbereich westlich der Borbecker Landstraße (L 824) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitung dargestellt. Parallel zu dieser Planung erfolgt die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB, in der Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Südöstlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65, aus dem Jahr 1994 an. In diesem Plan wird die langfristige Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck sichergestellt. Es werden darin ein allgemeines Wohngebiet mit einer gewerblichen Teilnutzung, ein ungegliedertes allgemeines Wohngebiet, ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.

Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck“ der ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die übrigen angrenzenden Bereiche liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 I beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes kompensiert. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 I beigefügt.

Für die weitere Bearbeitung der Planung wurde bereits eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Diese wird den vorliegenden Grundzügen der Planung als Anlage beigefügt. Der Planbereich umfasst unbebaute Grünlandbereiche sowie Gehölzstrukturen. Südöstlich befindet sich Wohnbebauung mit umliegenden Hausgärten. Bei den Grünlandflächen handelt es sich um sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF). Gehölzstrukturen kommen in Form von Einzelbäumen/Baumgruppen (HBE) vor. Diese bestehen vorwiegend aus Eichen mit Stammdurchmessern von 0,2 bis 0,4 Metern. Südöstlich befindet sich eine Baumgruppe aus Ziergehölzen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein sonstiger vegetationsarmer Graben, der über eine unbeständige Wasserführung verfügt und zeitweise trocken fällt.

Besondere Hinweise über den Umweltdatenserver des Umweltministeriums zu faunistischen Wertigkeiten liegen nicht vor, so dass keine faunistischen Untersuchungen vorgesehen sind.

Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese sind als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die auf der Fläche befindlichen Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, die als heimische, standortgerechte Gehölzpflanzung mit Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind.

Werden darüber hinaus weitere Maßnahmen erforderlich, werden diese auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt, die bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt wird.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes, des anfallenden Verkehrslärms der Borbecker Landstraße (L 824) zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen. Gegenwärtig wird ein Gutachten zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation in dem Plangebiet erarbeitet. Die Ergebnisse zu dieser Untersuchung werden ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Damit eine schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers stattfinden kann, wird dies im Rahmen einer Konzeptplanung geprüft. Die aus der Konzeptplanung resultierenden Ergebnisse werden rechtzeitig in das Planverfahren eingestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Da die überwiegende Anzahl archäologischer Funde jedoch obertätig nicht sichtbar ist, können diese nie zu 100 % ausgeschlossen werden. Daher wird nachrichtlich die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden wie folgt in den Bebauungsplan mit aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **4.5 Belange von Altablagerungen**

Im aktuellen Bauleitplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.“

## **4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.“

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ werden für die geplante Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften in dem Ortsteil Borbeck geschaffen werden. Daraus folgernd, bietet es sich an, die Straße „Holtwiese“ nach Norden hin, mit der Errichtung von weiteren Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, zu entwickeln.

Darüber hinaus sollen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA 2) gem. § 4 BauNVO Grundstücke angeboten werden, die eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in dem Ortsteil ermöglichen. Somit können auf Grundlage des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts der Gemeinde Wiefelstede und der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für kleinere Wohneinheiten ggf. Mietwohnungen angeboten werden. Bei der Festsetzung orientiert sich diese an den regionstypischen Strukturen, um den Erhalt des Ortsbilds zu steuern. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden ist eine weitgehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzung erforderlich. Somit sind die in dem allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da diese Nutzungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen oder andere schädliche Auswirkungen (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die geplante Wohnnutzungen, sowie angrenzende Wohnsiedlungen auswirken könnte.

## 5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Anlehnung an die umliegende Gebäudestruktur und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes, wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bauvorschriften eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Somit sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Um der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern gerecht zu werden, sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Eingliederung in die umliegenden städtebaulichen Strukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zur Eingliederung in den dörflichen Charakter, wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) eine aufgelockerte Gebäudestruktur ermöglicht und einer zu hohen Flächenversiegelung, innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) an der Borbecker Landstraße (L 824) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die angestrebte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung, wird im WA 2 ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung einer Firsthöhe (FH). In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird zusätzlich zu der Firsthöhe (FH) noch eine Traufhöhe (TH) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) wird eine maximal eingeschossige Bebauung und in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die sich an den im Süden angrenzenden Wohngebäuden orientiert.

Um sich in die umliegenden Strukturen einzugliedern, wird gemäß den ortsüblichen Gebäudehöhen für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1) eine Firsthöhe von  $FH \leq 9,00$  m festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,00$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 10,00$  m festgesetzt. Relevant sind hierfür die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO. Somit wird als unterer Bezugspunkt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und als oberer Bezugspunkt die Traufe der unteren Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut herangezogen. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

## 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine regionstypische und ortsbildprägende Bebauungsstruktur zu erhalten, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Entsprechend der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 65, Nr.

11 und 1. Änderung Nr. 11-1, die eine offene Bauweise festsetzen, fügen sich die zukünftigen Gebäude in die vorhandene Ortsstruktur ein.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen und den bestehenden Grundstücken. Somit bieten sie einen flexiblen Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung.

Entlang der Borbecker Landstraße (L 824) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.

Um eine einheitliche, durchgängige Gebäudeflucht sicherzustellen sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ wird das Plangebiet von Süden, über die Straße „Holtwiese“ erschlossen. Die daran anschließende Planstraße im Geltungsbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m. Die Planstraße weist eine Breite von 7,00 m auf und ist so angelegt, dass sie für Kraftfahrzeuge und Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Im Zuge der Ausführungsplanung werden konkretere Aussagen über den Straßenbau oder die Gestaltung getroffen. Des Weiteren wird die westlich gelegene Zuwegung mit in die zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

An der Straßenseite entlang der Borbecker Landstraße (L 824), angrenzend an das Plangebiet, wird aufgrund der Lage außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG Ortsdurchfahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

Durch die Festsetzung der Baugrenze im östlichen Bereich wird der gem. § 9 (1) FStrG einzuhaltende Abstand von 20,00 m zur Borbecker Landstraße (L 824) eingehalten (Bauverbotszone). Innerhalb dieser Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

## 5.6 Private Grünflächen

Zur Einbindung des Plangebietes in die umliegenden Raumstrukturen wird in dem nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ein 2,00 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Dieser wird als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

## 5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hiermit wird ein städtebaulich wertvoller Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen. Die Fläche soll als Extensivgrünland entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

## 5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine optimale landschaftsverträgliche Einbindung des allgemeinen Wohngebietes in die umliegenden Flächen zu gewährleisten, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die von Süden kommende Straße „Holtwiese“ dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes.
- **Öffentlicher Personennahverkehr**  
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt innerhalb des 500 m-Korridors der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede - Oldenburg. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Haltestelle „Borbeck Müssel“ wird zusätzlich von den Linien 333, 335, 336 und 348 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Wesermarsch gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ gefasst.

### 7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vom ..... bis zum ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

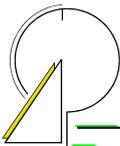
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am ..... Ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Gemeinde Wiefelstede, .....

.....  
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

  
**Diekmann &  
Mosebach**  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*



# ANLAGE

- Bestandsplan: Biotypen, Nutzungen