

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Telefon zentral 04402/965-0
Telefax zentral 04402/965199
Email zentral info@wiefelstede.de

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Borchers

Durchwahl
E-Mail insa.borchers@wiefelstede.de

Wiefelstede, 24.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 27.11.2017, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Genehmigung der Niederschrift vom 11.09.2017
- 8 Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Gristede
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0965/2017

Anl.S. 4 + 5

Öffnungszeiten Rathaus:
montags - freitags von 08:30 - 12:00 Uhr;
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr
zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro
samstags von 10:00 – 12:00 Uhr
Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus
nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
LzO Rastede
Raiffeisenbank Wiefelstede
OLB Wiefelstede

Internet:
<http://www.wiefelstede.de>

IBAN
DE22 2805 0100 0043 3200 50
DE33 2806 0228 0100 0012 00
DE29 2802 0050 1681 7215 00

Gläubiger-ID:
DE78ZZZ00000081306

BIC
SLZODE22XXX
GENODEF1OL2
OLBODEH2XXX

- 9 Neubau KiTa Süd - Metjendorf
 hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
 Vorlage: B/0968/2017
Anl. S. 6 + 7
- 10 Hochbaumaßnahmen 2017
 hier: Sachstandsbericht
 Vorlage: B/0966/2017
Anl. S. 8 - 13
- 11 Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2018
 sowie für die Folgejahre 2019 bis 2021 des Fachdienstes Gebäudemanagement
 Vorlage: B/0967/2017
Anl. S. 14 - 49
- 12 Bericht über die Auslastung der ARA Wiefelstede und voraussichtlich in 2018
 durchzuführende technische Maßnahmen zur Erhöhung der Leistung/Kapazität durch
 EWE
 Vorlage: B/0971/2017
Anl. S. 50 - 61
- 13 Evtl. Bauleitplanung Wiefelstede-Süd;
 hier: Grundsatzentscheidung
 Vorlage: B/0972/2017
- 14 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede,
 Blumenstraße/Rosenstraße";
 hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
 Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
 b) Satzungsbeschluss
 Vorlage: B/0958/2017
Anl. S. 62 - 94
- 15 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp";
 hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
 Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
 b) Satzungsbeschluss
 Vorlage: B/0957/2017
Anl. S. 95 - 117
- 16 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg -
 Erweiterung";
 hier: a) Aufstellungsbeschluss
 b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem.
 § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Vorlage: B/0962/2017
Anl. S. 118 - 125

- 17 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0963/2017
Anl. S. 126 - 128
- 18 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0960/2017
Anl. S. 129 - 132
- 19 119. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0961/2017
Anl. S. 133 - 135
- 20 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: Sachstandsbericht
Vorlage: B/0959/2017
Anl. S. 136 - 138
- 21 Einwohnerfragestunde
- 22 Anfragen und Anregungen
- 23 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0965/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Gristede
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Gristede mit Kosten in Höhe von 675.000,00 € beschlossen. Für Planungsleistungen wurden in 2017 bereits 75.000,00 € bereitgestellt, die restlichen Mittel in Höhe von 600.000,00 € sollen in 2018 eingeplant werden.

Mit den Architektenleistungen (Leistungsphasen 1-3) wurde das Planungsbüro Dipl. –Ing. (FH) Georg Martens, Westersteder Straße 133, 26655 Westerstede-Ocholt, beauftragt.

Dieser hat bereits eine aktuelle Kostenschätzung mit rd. 896.100,00 € vorgelegt, d.h. die Haushaltsmittel für 2018 müssten von 600.000,00 € auf 821.100,00 € erhöht werden.

Herr Dipl.-Ing. G. Martens wird in der Sitzung die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung vorstellen und erläutern.

(Zu diesem TOP wird Herr Dipl.-Ing. G. Martens hinzugeladen.)

Finanzierung:

Im Finanzhaushalt 2017 stehen 75.000,00 € für Planungsleistungen zur Verfügung. Weitere Haushaltsmittel in Höhe von 821.100,00 € müssten im Haushalt 2018 bei der Kostenstelle 30113, Kostenträger 126201, Invest-Nr.: 18.0001 zur Verfügung gestellt werden.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Gristede des Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Georg Martens, 26655 Westerstede-Ocholt, zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Genehmigungen einzuholen und die Hochbauarbeiten gemäß den Vergaberichtlinien der Gemeinde Wiefelstede auszuschreiben.

Anlagen:

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0968/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Neubau KiTa Süd - Metjendorf
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	Sitzung am: 27.11.2017 11.12.2017	öffentlich nicht öffentlich
--	--	--------------------------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017 wurden die verschiedenen Varianten zum Bau der neuen KiTa durch das beauftragte Architekturbüro Janßen, Bär und Partner vorgestellt. Der Verwaltungsausschuss ist am 18.09.2017 der Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses gefolgt und die Errichtung der eingeschossigen Bauweise gemäß vorgestellter Variante 4.1 ohne Dachgasse und ohne Photovoltaikanlage sowie Luftwärmepumpe beschlossen.

Die Luftwärmepumpe sollte jedoch aus wirtschaftlichen Gründen eingebaut werden. Hierzu sowie zu den technischen Gewerken wird das Ingenieurbüro Vorpahl, Herr Schmidt, in der Sitzung Stellung nehmen.

Die weitere Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Finanzhaushalt 2017 zur Verfügung sowie werden in 2018 entsprechend eingeplant.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung für den Neubau der KiTa Süd in Metjendorf zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß den Vergaberichtlinien der Gemeinde Wiefelstede auszuschreiben.

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0966/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Hochbaumaßnahmen 2017
hier: Sachstandsbericht

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss	Sitzung am: 27.11.2017	öffentlich
--	----------------------------------	------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Rahmen der Mittelanmeldungen für den Haushalt 2017 wurden diverse Hochbaumaßnahmen innerhalb der gemeindeeigenen Gebäude beschlossen.

In der beigefügten Aufstellung sind alle Maßnahmen ab 10.000,00 € aufgelistet inkl. geplantem Ansatz, Abrechnungssumme sowie Bemerkungen. Im Einzelnen kann in der Sitzung zu diesen Maßnahmen berichtet werden.

Finanzierung:

Im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2017 stehen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Hochbaumaßnahmen 2017 zur Kenntnis.

Anlagen:

Aufstellung Hochbaumaßnahmen 2017 ab 10.000,00 €

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0967/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2018 sowie für die Folgejahre 2019 bis 2021 des Fachdienstes Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.12.2017	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Mit den zuständigen Fachdiensten wurden die eingereichten Mittelanmeldungen der Feuerwehren, Schulen, Sportvereine etc. auf die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen besprochen. Die Maßnahmen wurden dem Fachdienst Gebäudemanagement zur Kalkulation vorgelegt. Die Kosten für die Aufwendungen und Erträge der gemeindeeigenen Gebäude wurden ermittelt und im Ergebnis- bzw. Finanzhaushalt eingeplant.

Die einzelnen Hochbaumaßnahmen des Ergebnis-/Finanzhaushaltes sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation wurden bereits im Vorfeld verwaltungsseitig Einsparungsvorschläge diverser Maßnahmen im Haushaltsjahr 2018 sowie in den Folgejahren erarbeitet. Diese können der ebenfalls beigefügten Liste „Einsparungsvorschläge FD 30100“ entnommen werden.

Nähere Einzelheiten zu den geplanten Maßnahmen/Verschiebungen können in der Sitzung erläutert werden.

Die Verwaltung hat die Möglichkeit, innerhalb des Budgets Verschiebungen einzelner Maßnahmen bei dringendem Bedarf oder veränderten Sachverhalten vorzunehmen.

Finanzierung:

Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2018 sowie in der Finanzplanung für 2019 bis 2021 bei den jeweiligen Kostenstellen/Kostenträgern angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellung für das HH-Jahr 2018 sowie für die Folgejahre 2019 bis 2021 zur Kenntnis und beschließt, die jeweiligen Maßnahmen in den Jahren 2018 bis 2021 unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit durchzuführen.

Anlagen:

Hochbaumaßnahmen 2018 und Folgejahre (nicht öffentlich)
Einsparungsvorschläge FD 30100 (nicht öffentlich)

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0971/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Bericht über die Auslastung der ARA Wiefelstede und voraussichtlich in 2018 durchzuführende technische Maßnahmen zur Erhöhung der Leistung/Kapazität durch EWE

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Aus dem als Anlage beigefügten Schreiben der SPD-Fraktion vom 17. April 2017 ist der Auftrag an die Verwaltung zur Klärung der Fragen zu a + b zu entnehmen.

Die EWE hat hierzu zusammen mit der Gemeinde Wiefelstede eine Ausarbeitung erstellt, die den Anlagen zu entnehmen ist. Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung bei Bedarf vorgestellt.

Da weder die Erweiterung der Wohnbebauung noch die Erweiterung der Gewerbegebiete im Raum Wiefelstede soweit geplant ist, das hierzu Rückschlüsse zu ziehen sind, noch die Erweiterung in den nächsten Jahren in den übrigen Gemeindeteilen von nennenswerter Bedeutung für die Klärwerkskapazitäten sind, können die Auswirkungen hierzu kaum beschrieben werden.

Grundsätzlich ist es jedoch so, dass die Kosten der Erweiterungen der ARA Wiefelstede immer von EWE zu tragen sind und eine Refinanzierung der zukünftigen erhöhten Abschreibungen, Unterhaltungs- und Betriebskosten gemäß der vertraglichen Regelung über das von der Gemeinde zu zahlende Entgelt für den Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage, der Freigefälle- und Druckrohrleitungen sowie der Abwasserpumpwerke zu zahlen ist.

Das an EWE jährlich zu zahlende Entgelt wird durch die Gebührenerhebung von den an die Kläranlage angeschlossenen Einwohner und Betriebe nach der eingeleiteten Abwassermenge finanziert. In 2017 lag der Preis je m³ Wasser bei 2,50 €.

Die erbetene schriftliche Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes (zu c) zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der ARA Wiefelstede liegt noch nicht vor, da nach Aussage von Herrn Blasek vom Gewerbeaufsichtsamt das vorliegende Gutachten leider in einer Zeit erstellt wurde, wo gleichzeitig eine Klärschlammmentwässerung auf der ARA Wiefelstede stattfand.

Das Gutachten ist aus diesem Grunde nochmals während der Sommermonate des folgenden Jahres zu überarbeiten.

Finanzierung:

Alle Neubau- und Erweiterungskosten auf der ARA Wiefelstede, im Kanal- und Pumpwerksbestand haben Auswirkungen auf die Entgeltberechnung und fließen in die Gebührenkalkulation ein.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung bezüglich der derzeitigen und zukünftigen Belastungen auf der ARA Wiefelstede sowie der Kostenträgerschaft zur Kenntnis.

Anlagen:

B-0971-2017 - 01 Schreiben der SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede
B-0971-2017 -02 Beschreibung der Belastungssituation der ARA Wiefelstede und Darstellung + Kostenschätzung der in 2018 vorgesehenen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede**



Montag, 17. April 2017

Gemeinde Wiefelstede
Herrn
Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 1
26215 Wiefelstede

*FBI H.-G. Siemen
BR. SP.*

Anträge im Nachgang zur Bauausschusssitzung vom 04. April 2017

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper, lieber Jörg!

Zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 04. April 2017 habe ich einige Fragen / Anmerkungen / Anträge:

In der o.g. Sitzung hatte unser Fraktionsmitglied Dirk Schröder Hinweise zur gegenwärtigen und zukünftigen Auslastung der ARA Wiefelstede gegeben und Fragen und einen Antrag gestellt (im Protokoll auch dem Sinne nach berücksichtigt).

Wichtig ist unserer Fraktion die Klärung folgender Fragen:

- a) • Wie hoch ist die aktuelle Belastung (bzw. Auslastung) der Kläranlage incl. Gewerbe / Industrie – gemessen in Einwohnerequivalente (EW)?
- b) • Wie wirkt sich die geplante Erweiterung der Wohnbebauung und die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete auf die vorhandene ARA aus und wer trägt ggf. die Kosten einer Erweiterung der ARA?

Zur Klärung dieser Themenbereiche hatte Dirk Schröder einen entsprechenden Antrag gestellt (s. Protokoll, S.4, Abs. 1, 3 und 5).

Da im Schreiben der EWE Wasser vom 11. April 2017 diese Fragen nicht hinreichend beantwortet werden, beantragt die SPD-Fraktion erneut die Klärung dieser Fragen.

c) Außerdem beantragt die SPD-Fraktion, dass die schriftliche Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes (zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der ARA Wiefelstede) den Ratsfraktionen übermittelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Sozialdemokratische
Partei Deutschlands
SPD Fraktion im Rat der
Gemeinde Wiefelstede

Jörg Weden
Fraktionsvorsitzender
Flensburger Straße 29
26215 Wiefelstede

Tel.: 0 44 02 / 6 02 69
mobil: 01 70 / 2 32 63 58
joergweden@t-online.de

www.spd-wiefelstede.de

ARA Wiefelstede

Belastungssituation der
Beleuchtungsanlage



ARA Wiefelstede:

Die Ausbaugröße der ARA beträgt lt. Genehmigungsentwurf und Bemessung nach DWA A 131 20.000 EW.

Für die biologische Abwasserreinigungsanlage ist auf der ARA Wiefelstede ein Belebungsbecken vorhanden.

Volumen Belebung: 6.000 m³

Wassertiefe: 5,90 m

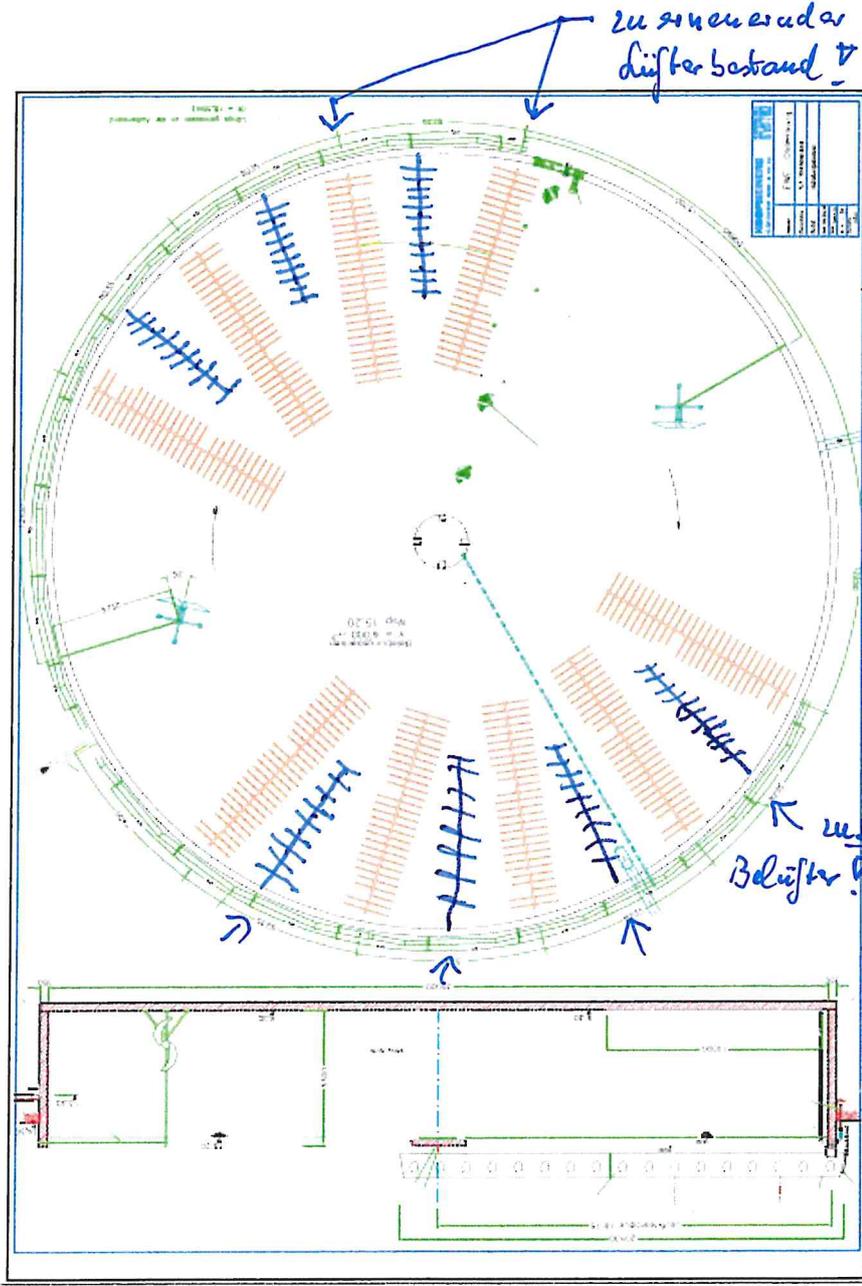
Belüftung im Becken: 9 Belüftungsgitter mit insgesamt 241 Plattenbelüftern

Lufterzeugung: 3 Drehkolbengebläse mit insgesamt 63 m³/min

Trockensubstanzgehalt: lt. Genehmigungsentwurf 4,5 kg/m³

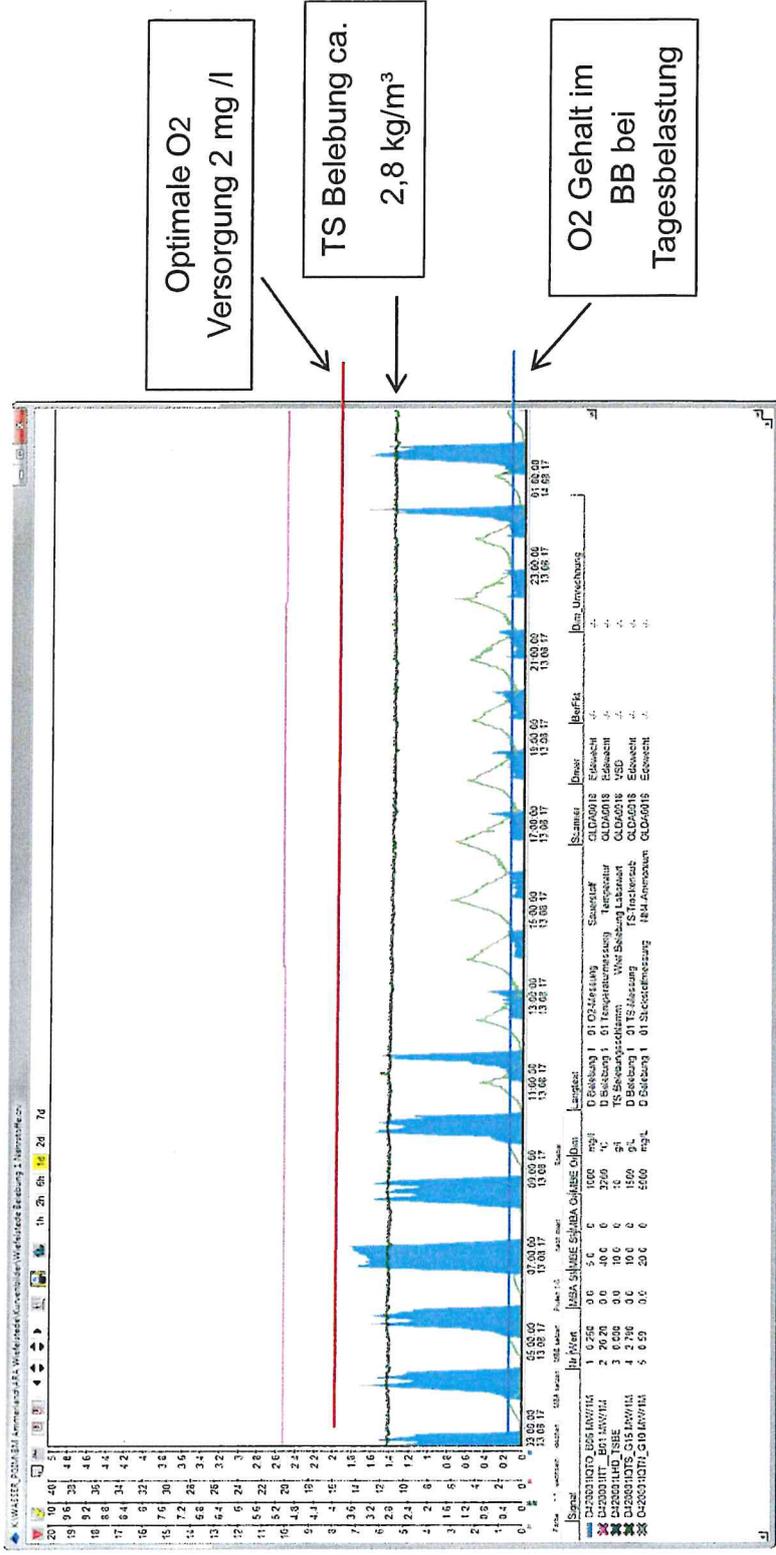
ARA Wiefelstede:

Belüfter im Belebungsbecken ARA Wiefelstede



ARA Wiefelstede:

Belüftung ist während der Tagesstunden nicht mehr optimal.
 Deshalb wird im Betrieb des Belebungsbeckens lediglich ein TS-Gehalt von rd. 3 kg/m³ eingestellt, obwohl lt. Entwurf 4,5 kg/m³ möglich sind.



ARA Wiefelstede:

Vorhandene Anlagenbelastungsdaten auf der Basis von CSB-Zulauf-Frachten:

Nach der Auswertung von ARA-Monatsberichten ergeben sich für die ARA Wiefelstede die folgenden Belastungen im Zulauf:

Mittlere Zulaufbelastung:	20.918 Einwohnerwerte
85 % Wert:	26.155 Einwohnerwerte

Anmerkung: Für die Neubemessung / Nachrechnung von Belebungsanlagen wird der 85 % - Wert benutzt. Wert der in 85 % aller Werte unterschritten wird.

ARA Wiefelstede:

Vorschlag für weitere Vorgehensweise:

- **ARA hält behördliche Überwachungswerte ein**
- **Sauerstoffgehalt ist in den belastungsstarken Tagesstunden zu niedrig (0,2 mg/l)**
- **Wegen momentan limitierter Belüftung nur geringer TS (ca. 3 g/l) möglich**
- **Lt. Bauentwurf zur Anlage ist TS von 4,5 g/l möglich**
- **Anlage hat Reserven** (Ist bei Anlagenbemessung nach DWA A 131 üblich)
- **Vorh. Beckenbelüftung ist bereits 7 Jahre alt** (Belüfterplatten altern)
- **Einbringen einer flächendeckenden Belüftung mit neuen Belüfterplatten in Belebung**
- **Anheben des TS-Gehaltes im Belebungsbecken auf Entwurfswert 4,5 g/l**
- **Ggf. Erneuerung der Drehkolbengebläse** (Alter 20 Jahre), Energieeffizienz
- **Installation einer Anlage zur Dosierung von Ameisensäure** in dem Luftstrom zu den Belüftern. Luftaustrittsöffnungen der neuen Belüfter sind sehr fein geschlitzt und neigen dazu sich durch feste Beläge zu verschließen. Herstellerempfehlung ist die Dosierung von Ameisensäure. Dosierung mit mobiler Anlage.

ARA Wiefelstede:

Kostenschätzung für Erneuerung der Belüftung:

		Anteil Gemeinde
Installation neuer Belüfterplatten an vorh. 9 Strängen:	14.000 €	
Installation von 7 zusätzlichen Belüftersträngen:	51.000 €	51.000 €
Anpassungsarbeiten an Luftzufuhrleitungen:	15.000 €	15.000 €
Neue Lüfterzeugung (Turbo):	75.000 €	25.000 €
Verrohrung für Gebläse, Demontage Altleitungen:	21.000 €	7.000 €
Autokraneinsatz	6.000 €	2.000 €
Beckenreinigung / Grundwasserhaltung:	8.000 €	
Provisorische Belüftung	15.000 €	
Provisorischer Beckenbetrieb (Leitungen, Beckenleerungen, Pumpbetrieb, erhöhte Abwasserabgabe)	30.000 € *)	
Anpassung EMSR-Technik:	30.000 €	10.000 €
Ameisensäuredosierung:	3.500 €	3.500 €
Regiekosten / Ing.-Leistungen:	25.000 €	8.000 €
Geschätzte Gesamtkosten Erneuerung Belüftung:	293.500 €	121.500 €

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0972/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Evtl. Bauleitplanung Wiefelstede-Süd;
hier: Grundsatzentscheidung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Gemeinde Wiefelstede beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der Weiterentwicklung von Wohnbau und Gewerbeflächen - insbesondere im Grundzentrum Wiefelstede. Eine beabsichtigte Wohngebietserweiterung im Norden von Wiefelstede ist an den vorhandenen Nutzungskonflikten gescheitert. Die in Wiefelstede zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind nur noch in sehr kleinem Umfang im Gewerbegebiet an der Eisenstraße vorhanden.

Um sowohl die Wohnbau- als auch die Gewerbeentwicklung mittelfristig im Grundzentrum Wiefelstede fortzuentwickeln, wurde nach Flächen Ausschau gehalten, um das notwendige Flächenangebot möglich zu machen. Aus dem als Anlage beigefügten Konzept zur Flächennutzung Grote Placken sind die aufgrund von Angeboten und Vereinbarungen möglichen Flächenentwicklungen dargestellt.

Angedacht ist zum aktuellen Zeitpunkt eine Fortsetzung der Mischgebietsnutzung nach der EWE-Betriebsmeisterei direkt an der Hauptstraße sowie eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet der dahinter liegenden Flächen. Südlich und östlich der sich anschließenden Landwirtschaft ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Gewerbegebietes im Grundkonzept vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rund 16,5 Hektar.

Die Planungsabsichten der Gemeinde Wiefelstede sollen der Öffentlichkeit mit dieser Mitteilung bekanntgegeben werden. Ferner soll die Verwaltung beauftragt werden, ein städtebauliches Entwicklungskonzept auf Basis der vorliegenden Planunterlagen zu entwickeln und diesen erneut dem Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wiefelstede vorzulegen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Wiefelstede beauftragt die Verwaltung, mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für das aktuell vorgesehene Plangebiet Grote Placken mit dem Ziel der Aufstellung einer entsprechenden Bauleitplanung.

Anlagen:

Konzept Grote Placken

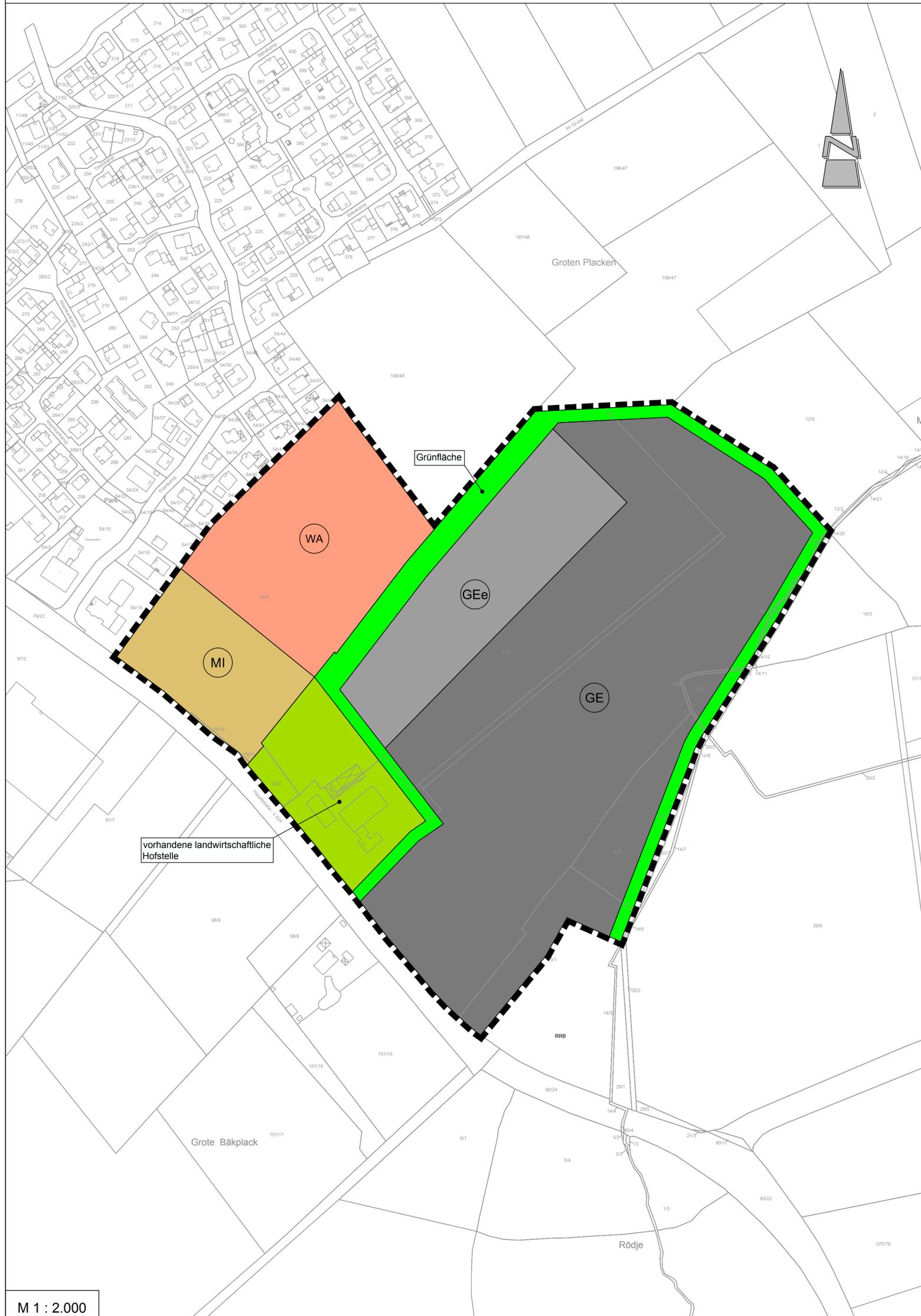
Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Gemeinde Wiefelstede

Konzept zur Flächennutzung "Grote Placken"

Stand 21.11.2017



Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen
-  Grünfläche
-  Vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle

Flächenbilanz:

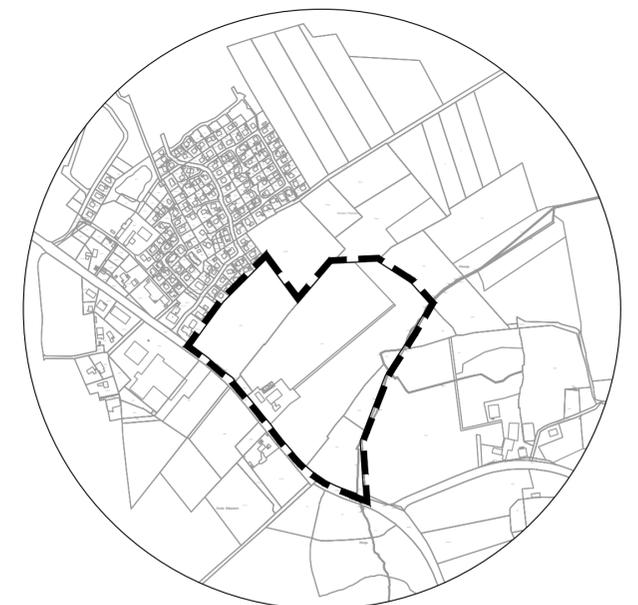
Gesamtfläche:	164.440 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA):	23.040 m ²
Mischgebiete (MI):	11.904 m ²
Gewerbegebiete (GE):	83.432 m ²
Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GEe):	20.178 m ²
Grünfläche:	14.191 m ²
vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle:	11.695 m ²

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Konzept zur Flächennutzung "Grote Placken"

Übersichtsplan unmaßstäblich



M 1 : 2.000



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0958/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße";

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**
b) **Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.12.2017	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 lag in der Zeit vom 29.09.2017 bis einschließlich 30.10.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 21.09.2017. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 21.09. - 30.10.2017 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Eine Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 05.10.2017 im Ratssaal des Rathauses I, Kirchstraße 1, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 21.09.2017.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 19.10.2017	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf der Innenentwicklung ist unter dem Aspekt der angespannten Baulandsituation im prosperierenden Grundzentrum Wiefelstede sehr begrüßenswert, aber der Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 10.10.2017 noch anzupassen.</p> <p>Laut Stellungnahme meiner unteren Wasserbehörde ist in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Regenwasserkanalisation für die zusätzliche Versiegelung ausreichend bemessen ist. Die Einschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten und die Festlegung der Eingeschossigkeit im überwiegenden Änderungsbereich wird sich ihrer Einschätzung nach mäßigend auf die Zunahme der Versiegelung auswirken.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wurde berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Das Ing.-Büro Heinzemann 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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		<p>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.</p> <p>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. (siehe Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 08.11.2017)</p> <p>Nach Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht bleiben die reduzierten Abstände zum Verbandsgewässer (5 m statt 10 m) 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. (siehe Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 08.11.2017)</p> <p>Mit dem Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung und der Aufnahme des Hinweises konnten die Bedenken der Ammerländer Wasseracht ausgeräumt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Ich bitte darum, mir nach Abschluss des Verfahrens eine beglaubigte Abschrift der 121. Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 3 (1) ist zu beachten, dass die DIN 4109 im Jahr 2016 eine neue Fassung erhalten hat (DIN 4109-1:2016-07). Die erforderlichen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind meines Erachtens in der neuen Fassung der DIN 4109 in der Tabelle 7 geregelt. Ich rege daher eine Überprüfung dieser textlichen Festsetzung an.</p> <p>Am nördlichen Plangebietsrand ist eine Fernwasserleitung raumordnerisch gesichert (RROP D 3.9.1.04). Ich rege an, in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger zu prüfen, ob eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB, Planzeichen Nr. 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung) - wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan - nachrichtlich zu übernehmen ist.</p> <p>Kapitel 1.5.2 der Begründung ist noch um eine Aussage zu ergänzen, dass das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung liegt.</p> <p>Da im Planentwurf keine örtlichen Bauvorschriften erkennbar sind, kann die Rechtsgrundlage § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der Präambel meines Erachtens entfallen.</p> <p>Die Planzeichenerklärung zur Geschossflächenzahl ist fehlerhaft und zu berichtigen.</p> <p>Die Änderungshistorie zur BauNVO auf der Planzeichnung ist nicht aktuell.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die FNP-Änderung wird dem Landkreis zugestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Nach den Plänen des OOVW wurden die Fernwasserleitung etwas weiter südlich entlang der Rosenstraße und deren Verlängerung gelegt.</p> <p>Die Leitung wird nachrichtlich übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, das Kapitel wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	<p>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 10.10.2017</p>	<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>Das geplante Baugebiet grenzt 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.</p> <p>Der Verband erhebt gegen einzelne Festsetzungen Bedenken und bittet um Berücksichtigung folgender Belange.</p> <p>Laut Ziff. 2 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohngrundstücke geplant. Hierfür wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Wohngebiet von 0,2 auf 0,3 und im Mischgebiet von 0,2 auf 0,4 vorgesehen. Bei einem ca. 7,4 ha großen Plangebiet ist somit eine zusätzliche Versiegelung der Baugrundstücke von mind. 7.400 qm zulässig. Zusätzliche Versiegelungen erhöhen den Oberflächenwasserabfluss und führen zu erhöhten Abflussspitzen. Auch wenn nicht von einer sofortigen zusätzlichen Versiegelung gem. v. g. GRZ nach Inkrafttreten der Änderungen des Bebauungsplangebietes auszugehen ist, so ist dennoch vorab in einem wasserwirtschaftlichen Konzept nachzuweisen, wie der schadlose Abfluss im B-Plangebiet und in den aufnehmenden Gewässern sichergestellt werden soll. Der Entwurf für das zentrale Regenrückhaltebecken berücksichtigt zwar das vorhandene Baugebiet, jedoch nicht zusätzliche Abflussmengen aus einer verdichteten Bebauung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Ammerländer Wasseracht werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>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.</p> <p>Das Ing.-Büro Heinzemann 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.</p> <p>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.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Ammerländer Wasseracht</p>	<p>Einem Nachweis des schadlosen Oberflächenwasserabflusses im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird seitens der Ammerländer Wasseracht nicht zugestimmt, da diese nicht die Gesamtbelastung des aufnehmenden Gewässers aus einer verdichteten Bebauung wieder gibt. Die wasserwirtschaftlichen Erschließungsmaßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind in einem Entwurf bzw. wasserrechtlichen Antrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer aufzuzeigen, mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen und rechtzeitig zur Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung einer zusätzlichen hydraulischen Belastung des aufnehmenden Gewässers sind rechtzeitig umzusetzen.</p> <p>Laut Ziff. 3.2.6 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist entlang des rechten Ufers der Halfsteder Bäke die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens geplant, der gleichzeitig der Baugrenze zum Gewässer entsprechen soll und in dem Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig sind. Die v. g. Festsetzungen widersprechend den Bestimmungen der Satzung Ammerländer Wasseracht. Danach ist eine Bebauung in einem Abstand von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung unzulässig. Der 10,0 m breite Randstreifen beginnt an der oberen Böschungskante des Gewässers. Die obere Böschungskante kann von den Flurstückgrenzen der Liegenschaftskarte abweichen und ist daher gesondert fest- und im Bebauungsplan darzustellen. Der Bebauungsplan ist entsprechend abzuändern.</p> <p>Die Ammerländer Wasseracht hat hinsichtlich einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen zur Oberflächenentwässerung erhebliche Bedenken. Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann seitens der Ammerländer Wasseracht nur bei Berücksichtigung v. g. Hinweise zugestimmt werden.</p>	<p>Mit Vorlage der Stellungnahme des Ing.-Büro Heinzemann 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. (siehe Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 08.11.2017)</p> <p>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.</p> <p>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. (siehe Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 08.11.2017)</p> <p>Mit dem Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung und der Aufnahme des Hinweises können die Bedenken der Ammerländer Wasseracht ausgeräumt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2b	Ammerländer Wasseracht An der Krömerlei 6a 26655 Westerstede 08.11.2017	<p>Die Ammerländer Wasseracht hat mit Schreiben vom 10.10.2017 eine Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 abgegeben, in der Bedenken hinsichtlich einer zunehmenden Belastung des Verbandsgewässers Halfsteder Bäke und des Rückhaltebeckens Hörner Diek aus einer verdichteten Bebauung geäußert wurden.</p> <p>Das Ing.-Büro Heinzelmann hat daraufhin im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede eine Überprüfung der Auswirkungen der Zusatzbelastungen auf das Regenrückhaltebecken Hörner Diek vorgenommen. Danach beträgt die Auslastung des Regenrückhaltebeckens Hörner Diek unter Berücksichtigung des zusätzlichen Abflusses aus einer Verdichtung der Bebauung im B-Plan 2 und der zwischenzeitlich durchgeführten Baumaßnahmen zur Vergrößerung des Stauvolumens im v.g. Rückhaltebecken kleiner 1,0.</p> <p>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.</p> <p>Laut Ziff. 3.2.6 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist entlang des rechten Ufers der Halfsteder Bäke die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens geplant, der gleichzeitig der Baugrenze zum Gewässer entsprechen soll und in dem Garagen, Stellplätze und Nebenanalgen nicht zulässig sind. Die v.g. Festsetzungen widersprechend den Bestimmungen der Satzung Ammerländer Wasseracht. Danach ist eine Bebauung in einem Abstand von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung unzulässig. Ausnahmen von den Beschränkungen der Verbandssatzung kann die Ammerländer Wasseracht in begründeten Fällen zulassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ergänzen, dass bei geplanten baulichen Anlagen innerhalb des 10,0 m breiten Gewässerrandstreifens eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verbandssatzung der Ammerländer Wasseracht i.R. des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beantragen ist.</p> <p>Auflagen und Hinweise, die bei Unterschreitung des baulichen Abstands gemäß Verbandssatzung zu beachten sind, werden vom Verband i. R. des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben.</p>	<p>Die Anforderung der Ammerländer Wasseracht wird berücksichtigt, die Planunterlagen werden ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>EWE Netz Zum Stadtpark2 26655 Westerstede 04.10.2017</p>	<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz	<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns</p> <p>Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 17.10.2017</p>	<p>wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese 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 weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Hinweise zum Schutz vorhandener Versorgungsanlagen werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge möglicher Ausbaumaßnahmen beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Brandschutz wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Grundwasserschutz:</p> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes (Zone INA) des Wasserwerkes Nethen in einer Entfernung von ca. 2 km zu den Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Änderung des B-Planes sieht vor, eine Nachverdichtung auf den vorhandenen Wohngrundstücken als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen. Zusätzlich soll die Bauzeile an der Ortsdurchfahrt in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht durch die Änderungen im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehenen Bauvorhaben:</p> <p>a) Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.), <p>b) Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (Heizöllagerung, Hobbybastler und -gärtner, private Kfz-Wartung und -reparatur, Autowäsche) und bei gewerblichen Nutzungen, • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen und in Gärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens), 	<p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung und in der Begründung werden Hinweise zum Wasserschutz aufgenommen. 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. Die vom OOWV aufgeführten Gefährdungspotentiale werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst.</p> <p>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.</p> <p>Die genannten Nutzungen werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst, sondern können auch bereits bei der vorhandenen Bebauung auftreten.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung durch die intensivere Inanspruchnahme von Flächen (Nachverdichtung). <p>Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen (Hinweise des B-Planes müssen noch aktualisiert werden):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, • Beachtung der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (AwSV), • Anwendung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten in der Fassung von 2016 (RiStWaG.) <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend 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. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>siehe oben</p> <p>Die Anforderungen an den Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		

Quelle: Auszug aus den Ortsplänen
 der Niedersächsischen Vermessungs-
 und Katasterverwaltung


Maßstab 1:1500
 Druckdatum 17.10.2017
 Unterschrift _____


 Hauptverwaltung
 Planungsdezision Nr.
 34594102A
 Wasser



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 27.10.2017	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.09.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: «Wichtiger Hinweis * Kabelschutzanweisungen * Zeichenerklärung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.10.2017
2. Verkehrsbund Bremen/ Niedersachsen GmbH (VBN), Schreiben vom 16.10.2017
3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 25.10.2017



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	--

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede - Blumenstraße/Rosenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den Katasteramt Westerstede

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.09.2017 bis 30.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

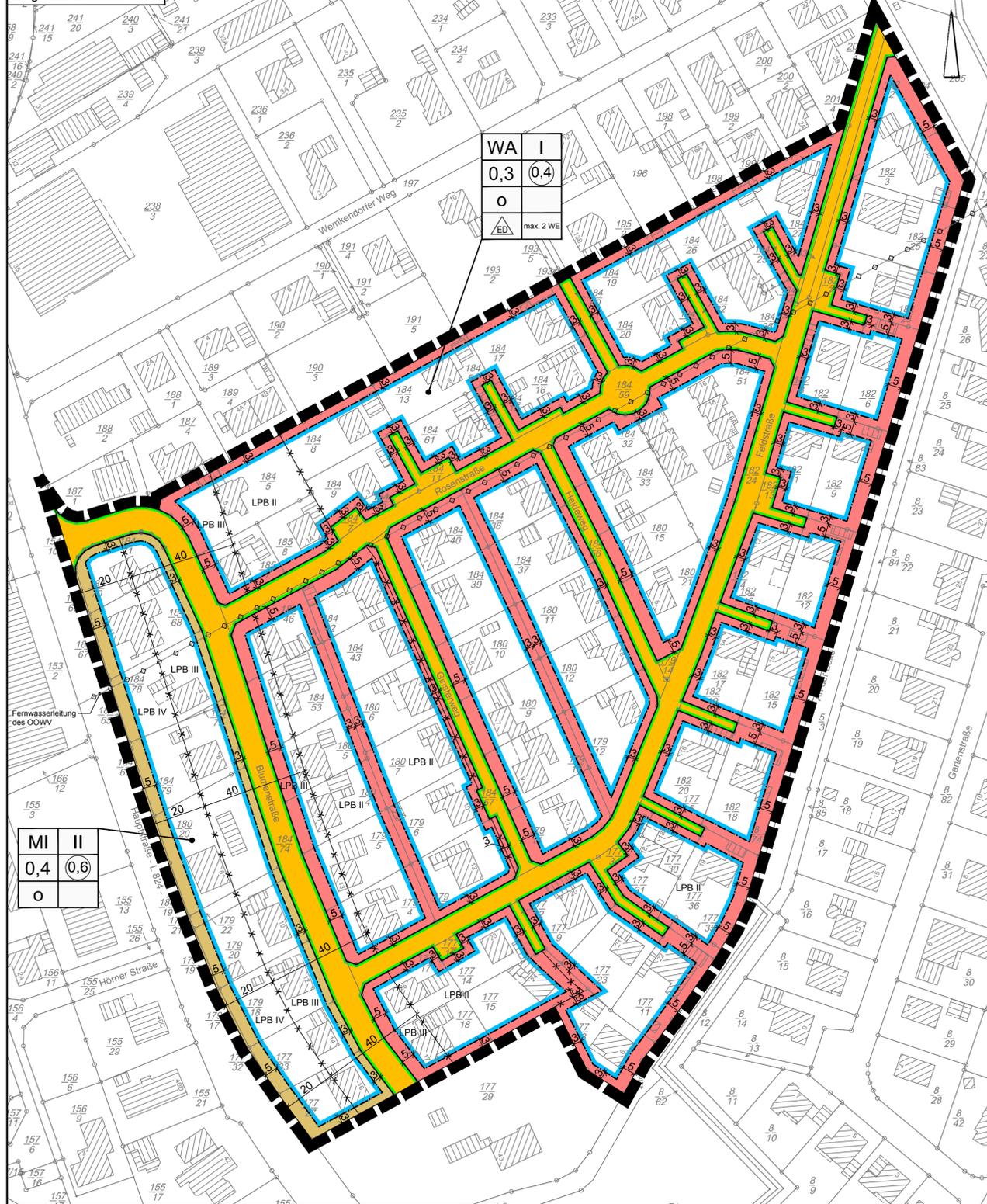
Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTED
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



WA	I
0,3	0,4
O	
max. 2 WE	

MI	II
0,4	0,6
O	



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. 2 WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze** überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

15. Sonstige Planzeichen

- LPB III** Lärmpegelbereich
- X-X-X** Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- ◇-◇-◇** Unterirdische Leitung (Fernwasserleitung des OOWV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Anzahl der Wohneinheiten

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

2. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

Bei geplanten baulichen Anlagen innerhalb des 10,0 m breiten Gewässerrandstreifens zur Halfsteder Bäke ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verbandsatzung der Ammerländer Wasseracht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beantragen.

3. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) 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 schalldämmte 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 Außenlärmpiegel 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.

Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nid.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Grundwasserschutz
Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. 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 RiSiWaG

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend 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“ (MLVK/N 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Verkehrslärm
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

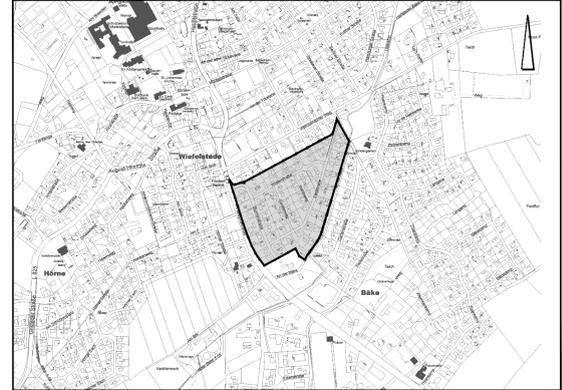
Leitungen
Die Lage der Leitungen des OOWV können bei der Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.: 04977-919211, abgefragt werden. Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite <https://www.ewe-netz.de/gehaeftskunden/service/leitungsplaene> abgerufen werden.

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Westerstede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

"Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede
- Blumenstraße/Rosenstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
November 2017 M. 1 : 1.000

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 Niedersächsische 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 m ²	x GRZ 0,3 = 16.094 qm
Mischgebiet MI	8.968 m ²	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:

Landkreis Ammerland

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, Schippstroth“ (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 m ² : mit einer GRZ von 0,2 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,3 = 16.094 m ² zulässige Versiegelung	Allgemeines Wohngebiet (WA) = 53.648 m ² : mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,45 = 24.142 m ² zulässige Versiegelung	Änderung der Festsetzungen: => Eingriff, zulässige zusätzliche Neuversiegelung von 8.048 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA) = 8.968 m ² : mit einer GRZ von 0,2 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,3 = 2.690,4 m ² zulässige Versiegelung	Mischgebiet (MI): = 8.968 m ² mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50 v. Hundert = 0,6 = 5.380,8 m ² 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.

Situation im Plangebiet

➤ 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 Bäche

Der Änderungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an das Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäche (Wzg.-Nr. 5.08). Die Halfsteder Bäche 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 Bäche. Die Halfsteder Bäche 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 Bäche im Ortsbereich einen hohen Stellenwert. Entlang der Halfsteder Bäche ist daher ein Gewässerrandstreifen von Hochbauten freizuhalten und als Unterhaltungstreifen 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 Ausnahme genehmigung 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 Planungsvorrang 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 m ²
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 beigelegt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0957/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp";

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**
b) **Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.12.2017	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I lag in der Zeit vom 29.09.2017 bis einschließlich 30.10.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 21.09.2017. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 21.09. - 30.10.2017 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägung Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Geltungsbereich
- Begründung Satzungsentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I „Thienkamp“

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 19.10.2017	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 I "Thienkamp"; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a BauGB (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)</p> <p>Ich bitte darum, mir nach Abschluss des Verfahrens eine beglaubigte Abschrift der 120. Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 3 (1) ist zu beachten, dass die DIN 4109 im Jahr 2016 eine neue Fassung erhalten hat (DIN 4109-1:2016-07). Die erforderlichen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind meines Erachtens in der neuen Fassung der DIN 4109 in der Tabelle 7 geregelt. Ich rege daher eine Überprüfung dieser textlichen Festsetzung an.</p> <p>Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, Kapitel 1.5 der Begründung um das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, das Vorsorgegebiet für Erholung, das Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes, das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und das Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung, sowie die Begründung zum Umgang mit diesen Festlegungen zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die FNP-Änderung wird dem Landkreis zugestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.</p> <p>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.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I „Thienkamp“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Lediglich aus redaktioneller Sicht empfehle ich, den ersten Absatz im Kapitel 3.2.4 der Begründung geringfügig zu überarbeiten (im Bebauungsplan ist bislang keine eingeschränkte gewerbliche Baufläche, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, das Kapitel wird ergänzt.</p>
2	<p>EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Sr. 41 27472 Cuxhaven 19.10.2017</p>	<p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1081 Thienkamp abgeben.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen.</p> <p>Es sind bereits Abwasseranschlüsse vorhanden, diese können weiterhin genutzt werden. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planung.</p> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 02.11.2017



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I „Thienkamp“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	--

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

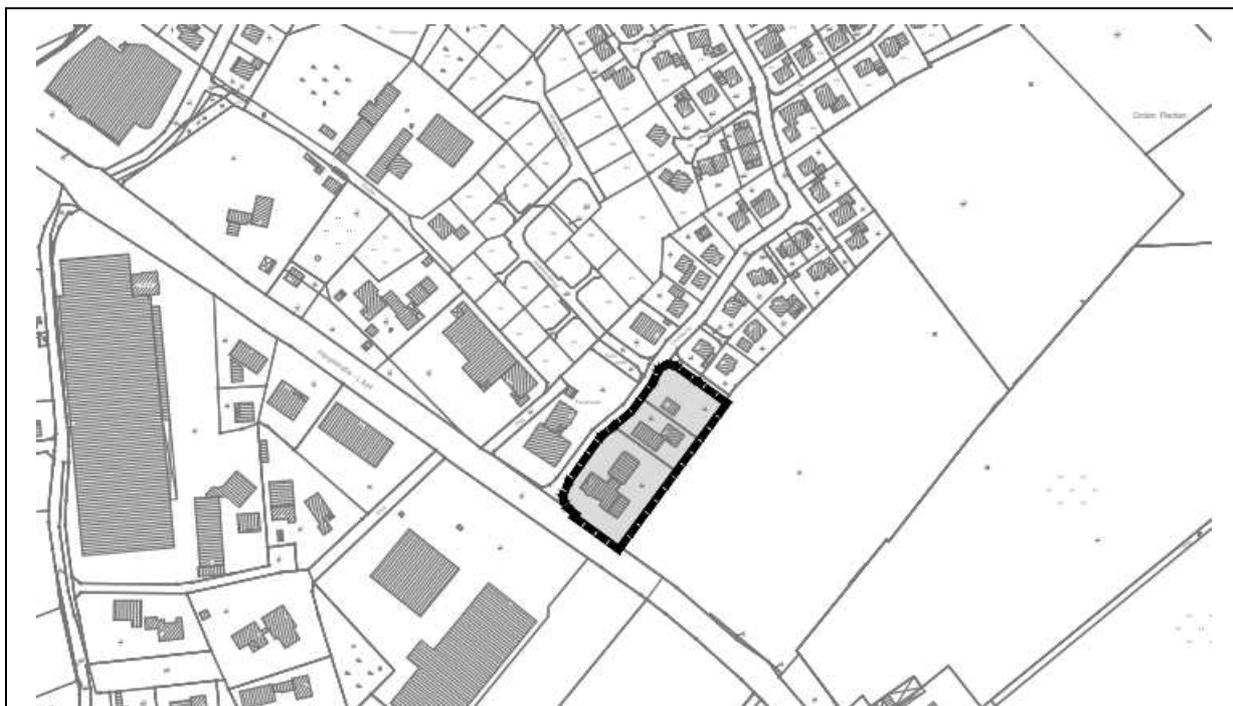
Bebauungsplan Nr. 108/I

„Thienkamp“

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung in textlicher Form

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



November 2017

Endfassung

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



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/I „Thienkamp“ als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der in anliegender Übersichtskarte dargestellt ist.

§ 2 Inhalt der Änderung

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

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108I und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.09.2017 bis 30.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Ammerland bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108I ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108I. und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wiefelstede, den

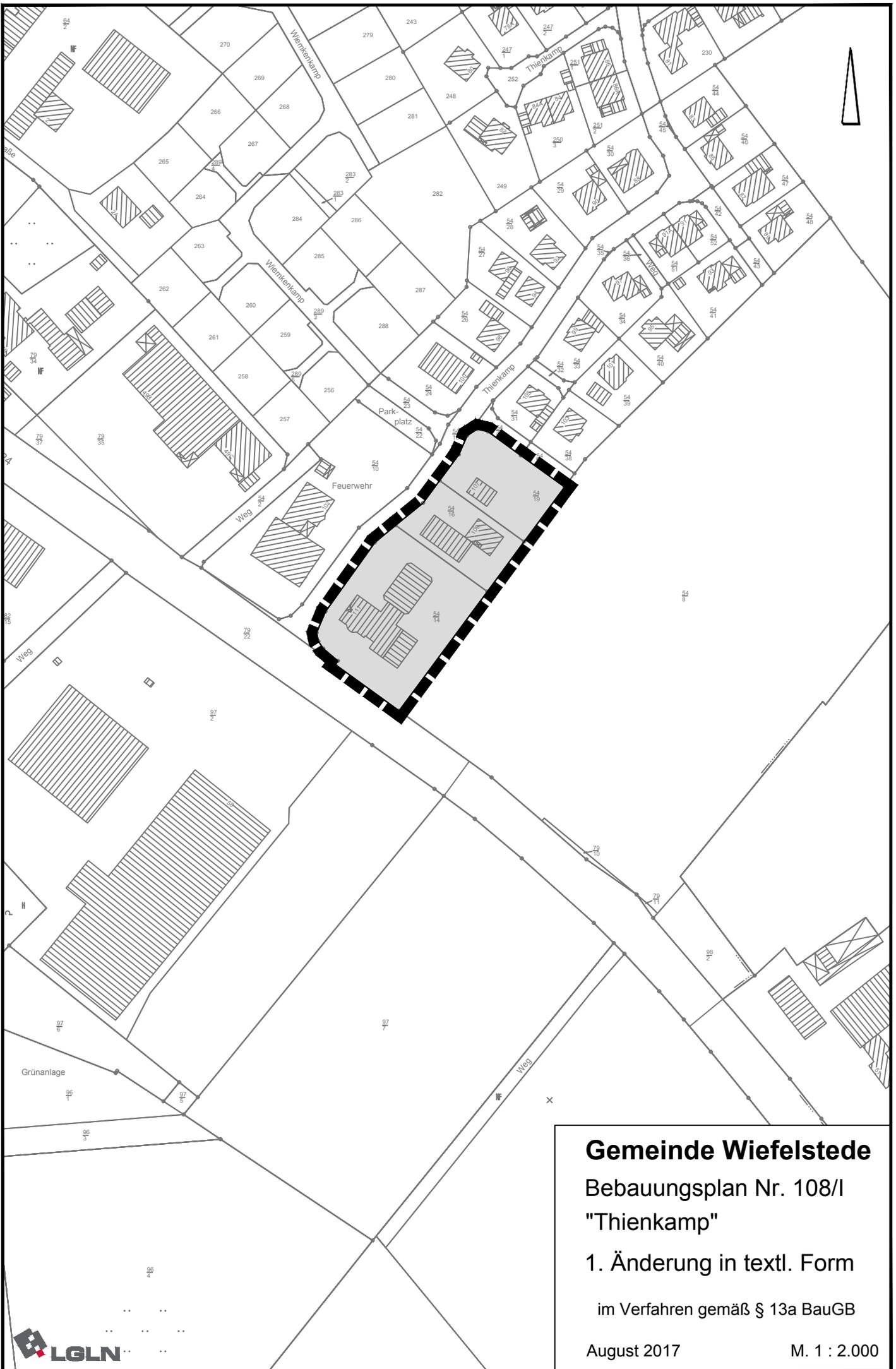
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Satzung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den

Gemeinde Wiefelstede



Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 108/I

"Thienkamp"

1. Änderung in textl. Form

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

August 2017

M. 1 : 2.000

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

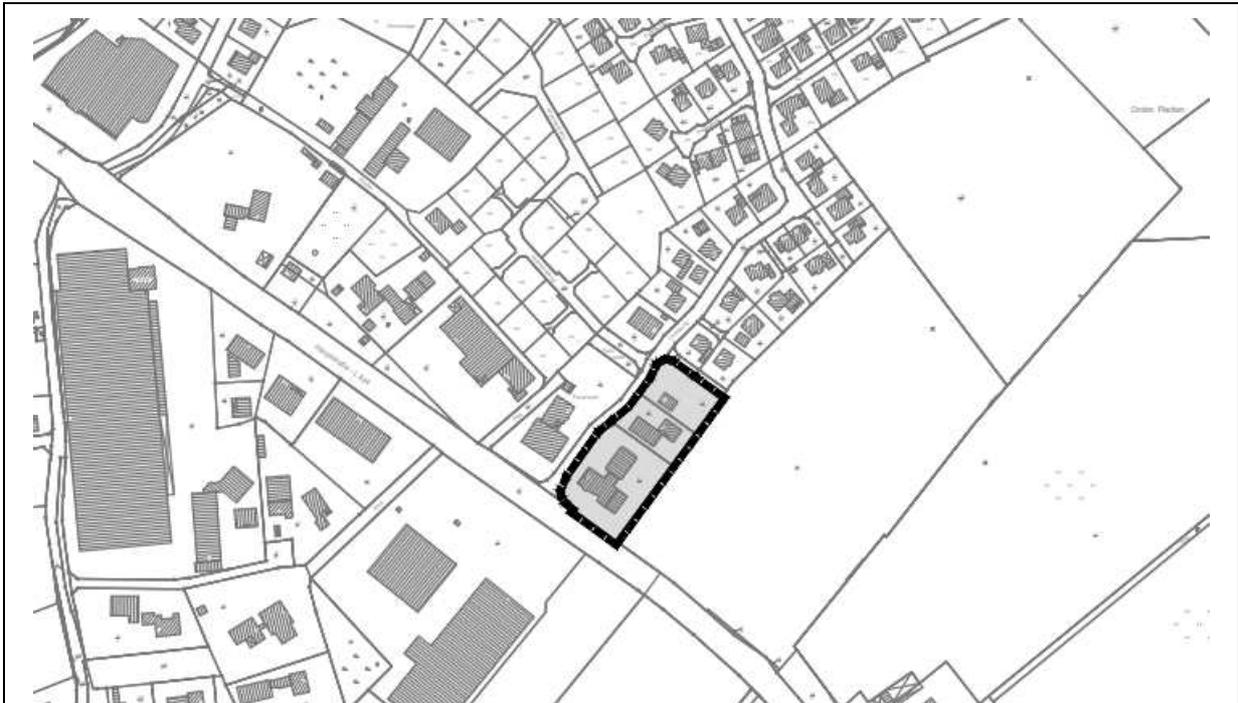
Bebauungsplan Nr. 108/I

„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 Niedersächsische 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 schalldämmte 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, Schippstroth“ (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.

Situation im Plangebiet

➤ 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 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 Gebäudeabriss- 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

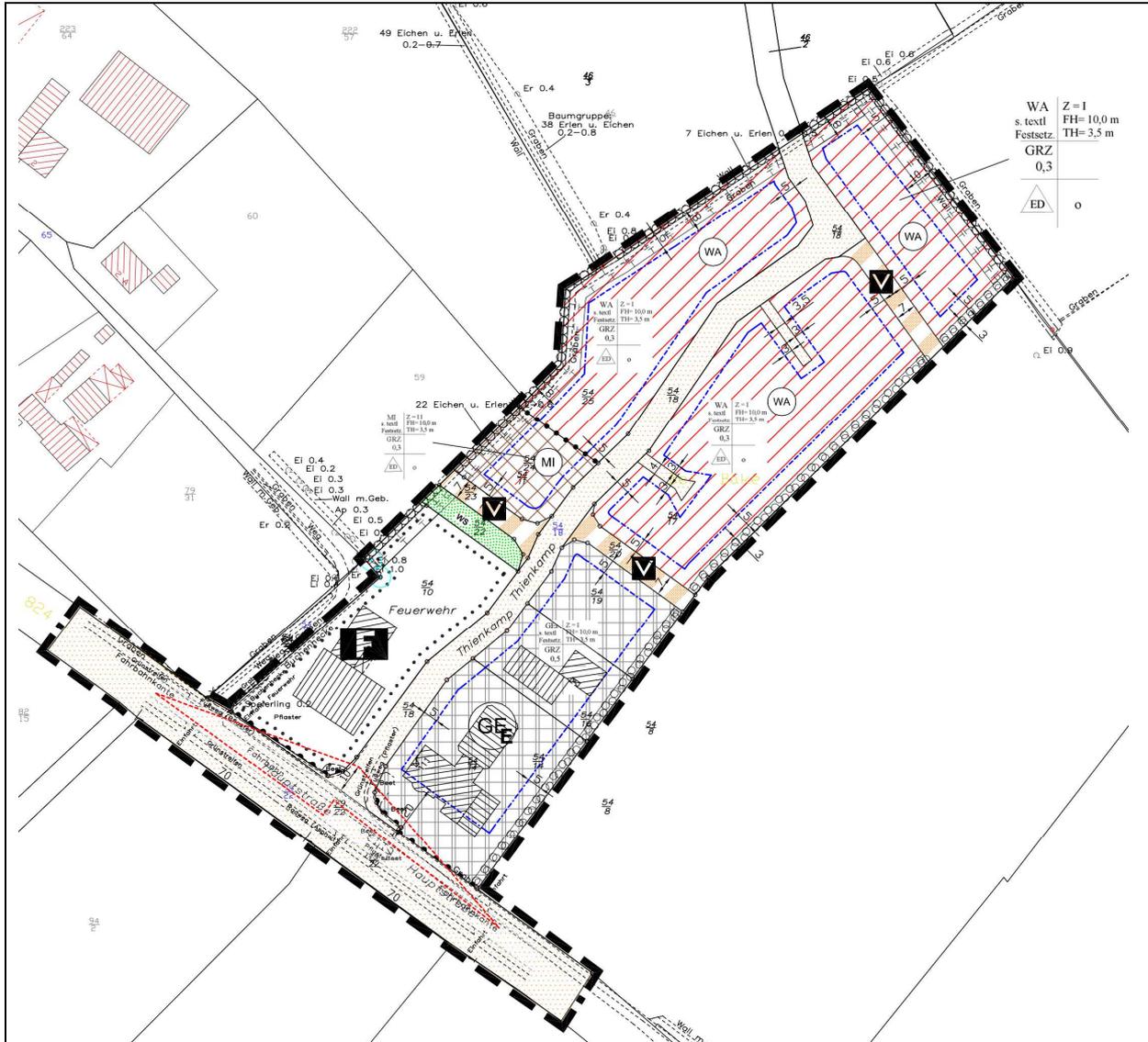
Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 108/I, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister



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



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ bis 11 BauVO)
 - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauVO)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauVO) mit Einschränkung (E):
"Zulässig sind Betriebe und Betriebsstätten, deren Erzeugnisse nicht wesentlich stören."
- Wahl der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
 - Z = 1 bzw. 8: Wdhöhe des Höchstmaß
 - GRZ: Grundflächenzahl z.B. 0,3
 - FH: Festhöhe = 10,0 m, s. textliche Festsetzung Nr. 4
 - TH: Traufhöhe = 3,5 m, s. textliche Festsetzung Nr. 6
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (E)
 - offene Bauweise
- 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)
 - Feuerwehr (§ Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Stadterweiterungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsberechtigter 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)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Wertstoffsammlung
- 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 g) 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.
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108/I (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauzeilen, oder Abgrenzung des Mößes der Nutzung innerhalb eines Bauzeilen (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Wahlweise, dauerhaft geschützt gem. § 33 NdsWG, mit Bezeichnung z.B. Wall, Woll mit Buchen, (s. auch textliche Festsetzung Nr. 11).
 - Flächen zur Regelung des Wasserflusses, mit Bezeichnung Graben
 - Sichtdreiecke, s. nachträgliche 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 Kompostabfällen und Baumaterial freizuhalten.

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

Textliche Festsetzungen



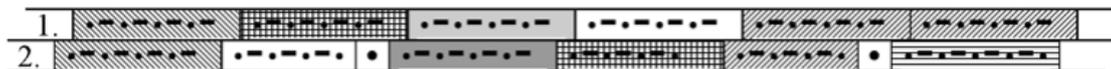
12.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in einer Breite von 3 m gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen.

Pflanzschema

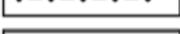
BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG:

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.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0962/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Frau Kerstin Reiter, Kirchwiesen 24, 49377 Vechta, hat mit Schreiben vom 05.08.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem in der Anlage gekennzeichneten Grundstück in Nuttel beantragt (siehe Anlage). Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 beschlossen, der Planung grundsätzlich positiv gegenüber zu stehen (Vorlage B/0903/2017).

Der Landkreis Ammerland hat auf Nachfrage per E-Mail vom 24.10.2017 bestätigt, dass es sich hier nicht um eine unzulässige Einzelfallplanung handelt, da die Planung dem Gesamträumlichen Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede vom 18.02.2013 entspricht. In den dörflichen Ortsteilen - darunter auch Nuttel - soll demnach ca. 20 % des Bedarfs an Haushalten für Einfamilienhäuser und für Doppelhäuser gedeckt werden. Der Bedarf an größeren Siedlungsgrundstücken (ca. 1.000 qm) soll ausschließlich in den dörflichen Ortsteilen gedeckt werden. Der außerhalb der Grundzentren insgesamt noch zu deckende Bedarf liegt aktuell bei 6,53 ha Bruttowohnbauland.

Ein Verfahren nach dem durch die BauGB-Novelle 2017 gemäß § 13 b BauGB für einen befristeten Zeitraum nun auch im Außenbereich möglichen beschleunigten Verfahren (vergleichbar mit § 13 a BauGB) kommt nach Auffassung des Landkreises nicht in Betracht, da das Plangebiet nicht an ein § 34 BauGB-Gebiet (unbeplanter Innenbereich) anschließt. Er schließt sich hiermit vollständig der Rechtsauffassung von Herrn Prof. Dr. Söfker an, obwohl in der Begründung zum Gesetzesentwurf (Bundestagsdrucksache 18/10942 vom 23.1.2017) angeführt wird, dass als im Zusammenhang bebaute Ortsteile auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind (Bebauungsplangebiete), in Betracht kommen.

Frau Reiter hat sich im Vorfeld zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten einschließlich des Infrastrukturzuschlages bereiterklärt. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung".**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Bestand Biotoptypen
- Erschließungskonzept Vorentwurf

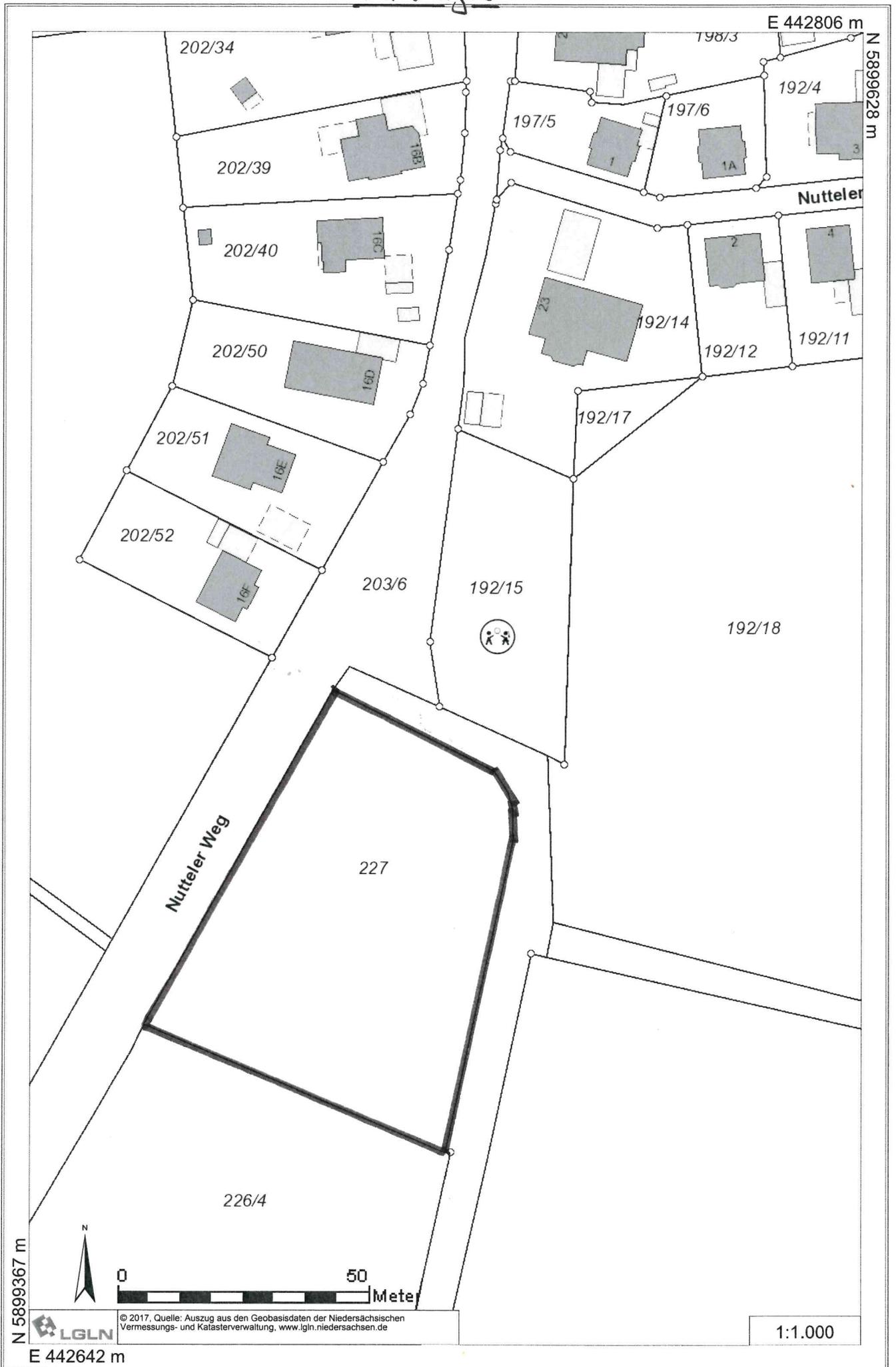
Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Amlage



N 5899367 m



© 2017, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

1:1.000

E 442642 m

Es gilt die BauNVO 1990



WA	I
0,2	max. 2 WE
	O
TH ≤ 4,0m	
FH ≤ 10,0m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH max=10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
 - TH max= 4,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Wallheckenschutzstreifen
 - Grabenaufweitung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke)
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II im Ortsteil Nuttel

Vorentwurf

November 2017

M. 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

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

3. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Nutteler Weg) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltäckern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Nutteler Weg) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Geschützte Wallhecken

Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Craetaegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus auscuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

6. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen und eine gärtnerische Nutzung unzulässig.
- (2) In der mit M 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein naturnaher Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform/ Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

3. Überdachte Stellplätze

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



Legende

Biotoptypen

-  BRR Rubus-/Lianengestrüpp
-  HWB Baum-Wallhecke
-  HWS Strauch-Wallhecke
-  FGR/BRS Nährstoffreicher Graben/Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
-  FGZu/UHM Sonstiger vegetationsarmer Graben (unbeständig)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
-  GI Artenarmes Intensivgrünland
-  UMS/GRA Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Artenarme Scherrasen
-  OVW/GRT Weg/Trittrassen
-  OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
-  Geltungsbereich

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 58 II
"Nuttel"

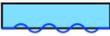
Biotoptypen Bestand

November 2017

1:500



Legende:

-  Baugrundstücke
-  geplante Gebäude
-  Parzellengrenze
-  Zufahrt
-  Private Grünfläche
-  Wallhecke mit Bäumen
-  Graben mit Aufweitung
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II im Ortsteil Nuttel

Strukturkonzept

November 2017

M. 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0963/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

122. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II);

- hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung" (s. Vorlagen-Nr. B/0962/2017) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Gewerbeflächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 122. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II).
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 122. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

Die 122. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 122. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 122. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

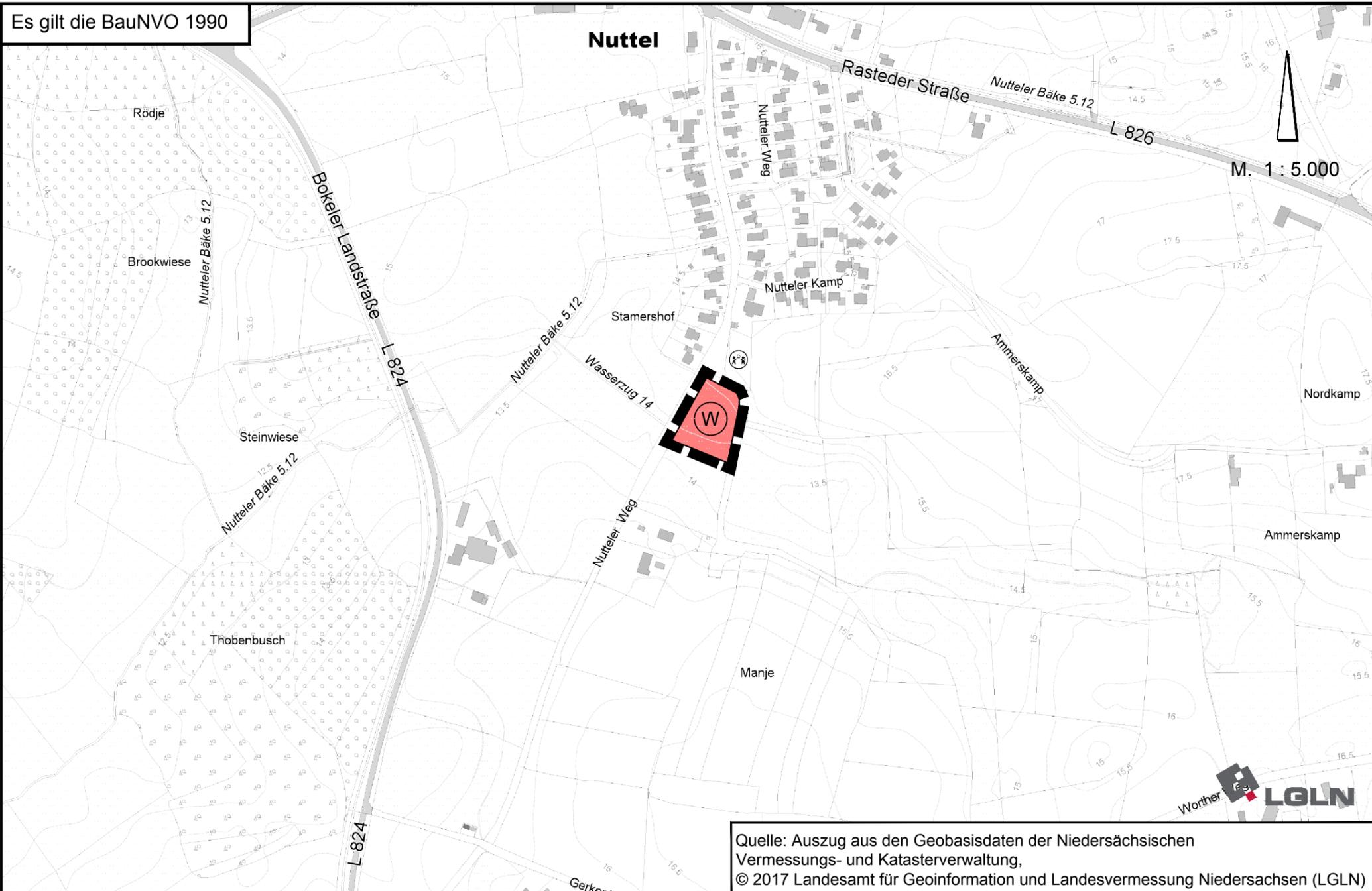
Genehmigung

Die 122. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 122. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 122. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.
Die 122. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 122. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 122. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

122. Flächennutzungsplanänderung

Stand: November 2017

Vorentwurf

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



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0960/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung";

- hier: a) Aufstellungsbeschluss**
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Über die geplante Wohnbauentwicklung in Borbeck (Gelände Harke) wurde bereits im Verwaltungsausschuss am 16.01.2017 und am 14.08.2017 berichtet. Gemäß dem Gesamträumlichem Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede vom 18.02.2013 sollen ca. 20 % des Bedarfes bis 2030 in den dörflichen Ortsteilen gedeckt werden - darunter auch Borbeck. Der außerhalb der Grundzentren noch zu deckende Bedarf liegt aktuell bei 6,53 ha Bruttowohnbauland.

Über den möglichen Ankauf der Fläche ist bereits mit dem Grundstückseigentümer erfolgreich verhandelt worden. Am 11.07./17.07.2017 wurde ein Kaufoptionsvertrag unterzeichnet, der ein entschädigungsloses Rücktrittsrecht beinhaltet für den Fall, dass die Umwandlung in Wohnbaugelände im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist oder der Gemeinderat dem angestrebten Kauf nicht zustimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Herr Bunge, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Städtebauliches Konzept Entwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

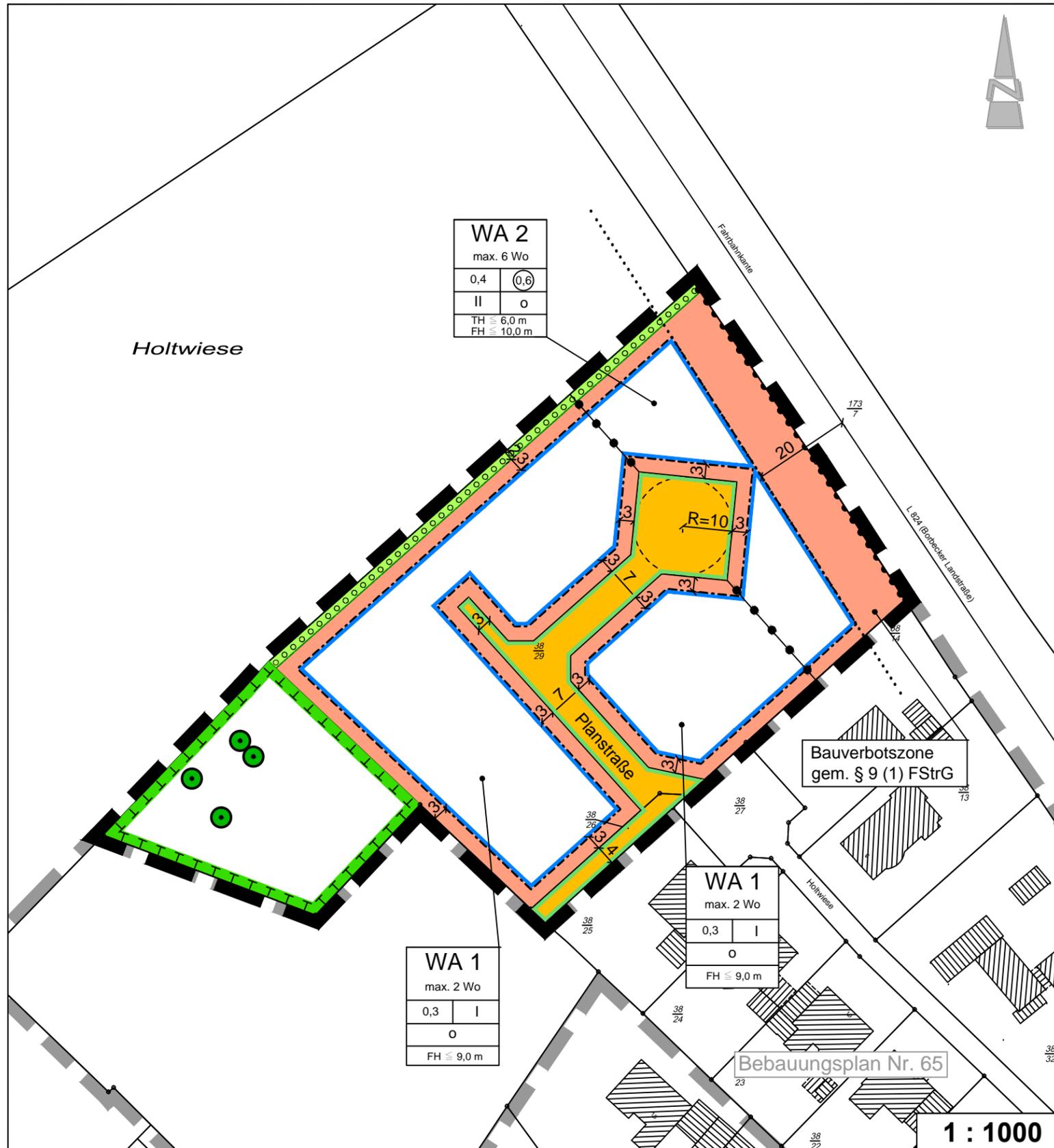
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathammer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck"



WA 2	
max. 6 Wo	
0,4	0,6
II	o
TH ≤ 6,0 m	
FH ≤ 10,0 m	

WA 1	
max. 2 Wo	
0,3	I
o	
FH ≤ 9,0 m	

WA 1	
max. 2 Wo	
0,3	I
o	
FH ≤ 9,0 m	

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I-II zulässige Zahl der Vollgeschosse

TH ≤ 6,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe
FH ≤ 10,00 m FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauverbotszone

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

16.11.2017

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



1 : 1000

Gemeinde Wiefelstede

Städtebauliches Konzept "Wiefelstede - Borbeck"



Planzeichenerklärung

-  Einzelhaus / Doppelhäuser
-  Mehrfamilienhäuser
-  Planstraße
-  Zugang zum Regenrückhaltebecken
-  Grünfläche
-  bauliche Entwicklungsfläche
-  Anpflanzmaßnahmen
-  Grundstücksgrenze
-  20,00 m Bauverbotszone
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

16.11.2017

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

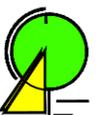
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



1 : 1000

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"



Textliche Festsetzung

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind maximal 6 Wohneinheiten, je Wohngebäude zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:
 oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 Traufhöhe (TH): obere Firstkante
 Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein extensives Grünland zu entwickeln und die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentrümmern) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

- 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal - Referat - Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
- 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) zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Stadland die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, (Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den..... (Siegel)
 Dipl.-Ing. Alfred Menger
 (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,
 Dipl. Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede,
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich (durch die Tageszeitung) bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede,
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Wiefelstede,
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 65 I ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede,
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede,
 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet
 max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I-II zulässige Zahl der Vollgeschosse
TH ≤ 6,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe
FH ≤ 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Bauverbotszone

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

22.11.2017

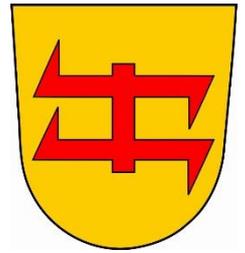
Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



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

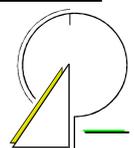
Grundzüge der Planung

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



INHALTSVERZEICHNIS

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
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
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
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
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
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
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
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

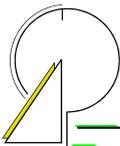
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am Ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. 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*

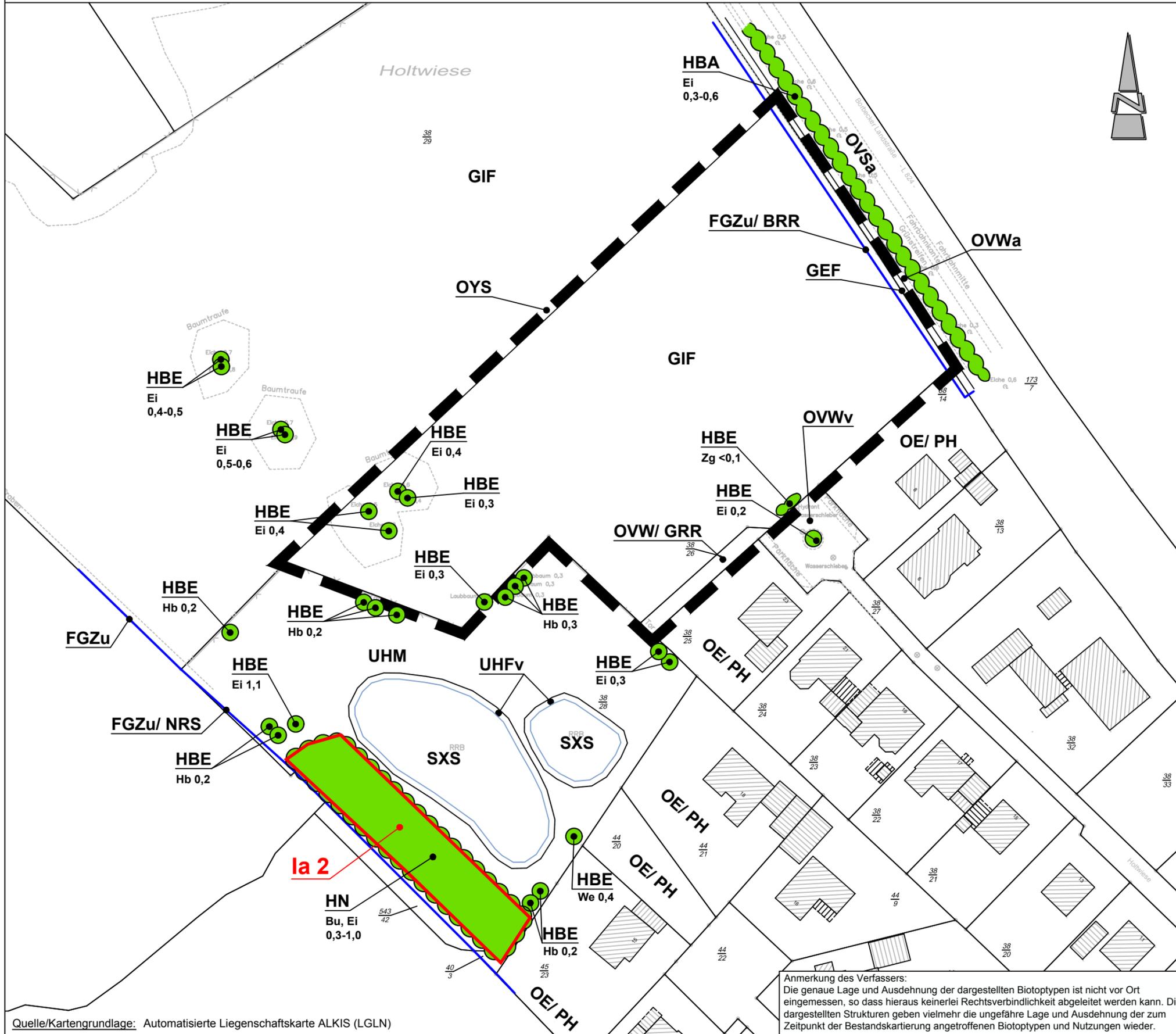
ANLAGE

- Bestandsplan: Biotoptypen, Nutzungen

Gemeinde Wiefelstede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Untersuchungsgebiet
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- Graben

Biotoptypen (Stand 10/2017)

Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016)

- Gebüsche und Gehölzbestände**
- BRR Rubus-Gestrüpp
 - HN Naturnahes Feldgehölz
 - HBE Einzelbaum/Baumgruppe
 - HBA Baumreihe/Allee
- Binnengewässer**
- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
 - SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer
 - Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend
- Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore**
- NRS Schilf-Landröhricht
- Grünland**
- GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
 - GIF Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte
- Stauden- und Ruderalfluren**
- UHF Halbbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
 - UHM Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Grünanlagen**
- GRR Artenreicher Scherrasen
 - PH Hausgarten
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**
- OVW Weg
 - OVS Straße
 - OE Einzel- und Reihenhausbebauung
 - OYS Sonstiges Bauwerk
 - Zusätze: a = Asphalt, v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen

- Abkürzungen für Gehölzarten:**
- Bu Rot-Buche *Fagus sylvatica*
 - Ei Stiel-Eiche *Quercus robur*
 - Hb Hainbuche *Carpinus betulus*
 - We Weide *Salix spp.*
 - Zg Ziergehölze

Liste der gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (5. Fassung, Stand 01.03.2004) und der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützten Farn- und Blütenpflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
la Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	-	§

Schutz: § besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG

Häufigkeitsangaben:
Anzahl Quadratmeter: VI = >100

Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 17-2540	Datum		Unterschrift		
		Bearbeitet:	10/2017	Stutzmann		
		Gezeichnet:	11/2017	Krause		
1 : 1.000	Plan-Nr. 1	Geprüft:	11/2017	Diekmann		

Diekmann & Mosebacht Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



22.11.2017

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALKIS (LGLN)

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0961/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

119. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I);

- hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ (s. Vorlagen-Nr. B/0960/2017) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Gewerbeflächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 119. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Herr Bunge, Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 119. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I).**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

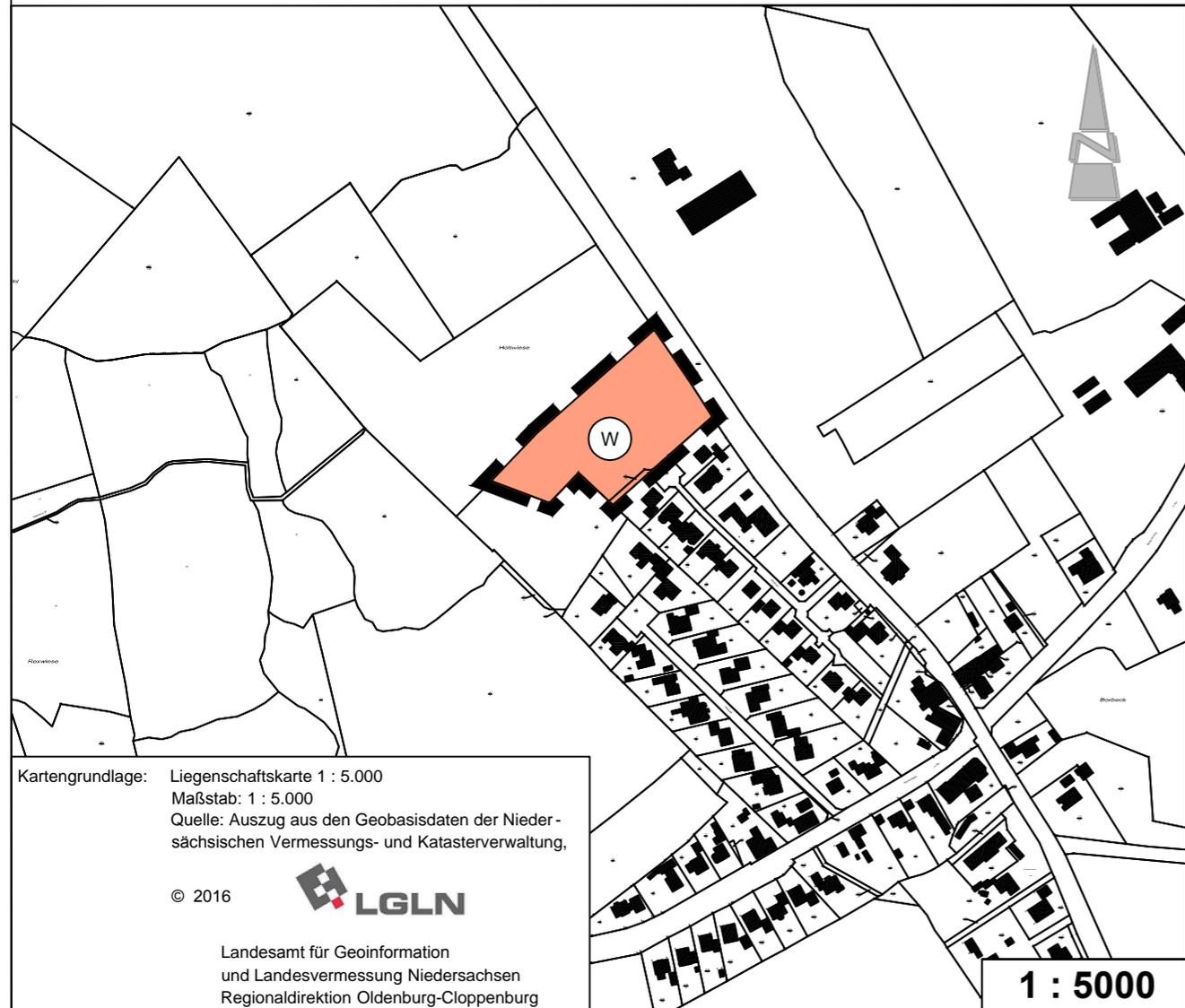
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck"



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" beschlossen.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 119. Flächennutzungsplanänderung "Wiefelstede - Borbeck" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom bis zum eingestellt.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....
Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,
.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche

2. Sonstige Planzeichen



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

**119. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Wiefelstede - Borbeck"**

Vorentwurf

November 2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Gemeinde Wiefelstede

119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck"



Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" beschlossen.

Wiefelstede,

Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede,

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 119. Flächennutzungsplanänderung "Wiefelstede - Borbeck" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom bis zum eingestellt.

Wiefelstede,

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede,

Bürgermeister

Genehmigung

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede,

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede,

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

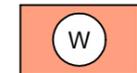
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche (W)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

119. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Wiefelstede - Borbeck"

Vorentwurf

22. November 2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0959/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: Sachstandsbericht**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 30.10.2017 gebeten.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in ihrer Stellungnahme vom 25.10.2017 (eingegangen 30.10.2017) erklärt, dass Sie der Anordnung des Regenrückhaltebeckens im Bereich der Anbauverbotszone nicht zustimmen werde. Die Planung sollte entsprechend überarbeitet werden. Diese Vorgehensweise entspricht nicht der bisherigen gemeinsamen Praxis, da die gesetzlichen Regelungen Ausnahmen ausdrücklich zulassen. In der Vergangenheit konnte in vergleichbaren Fällen eine Einigung mit der Straßenbauverwaltung erzielt werden. Die Verwaltung hat hierauf per E-Mail vom 07.11.2017 hingewiesen und gefragt, ob auch in diesem Fall grundsätzlich eine gemeinsame Vereinbarung möglich sei (sh. Anlage). Wegen des direkten Zusammenhangs mit der Planung der Baustraße zum Bebauungsplangebiet Nr. 29 I „Heidkamp - Erweiterung“ wurde um kurzfristige Rückmeldung gebeten. Eine Antwort ist jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingegangen. Nach telefonischer Rücksprache des Planungsbüros mit der Straßenbaubehörde ist nunmehr doch ggfs. eine Abweichung von den Verboten innerhalb der Verbotszone möglich. Voraussetzung sei, dass der Nachweis erbracht wird, dass keine andere Möglichkeit für die Anlage des Regenrückhaltebeckens besteht. Das hierzu notwendige Entwässerungskonzept wird zurzeit erstellt.

Nach Einigung mit der Landesverkehrsbehörde wird das Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II „Heidkamp - Nord“ zur Kenntnis.

Anlagen:

- E-Mail vom 07.11.2017

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Bernd Quathamer

Von: Bernd Quathamer
Gesendet: Dienstag, 7. November 2017 08:03
An: 'thea.linz@nlstbv.niedersachsen.de'
Cc: Joerg Pieper; Hans-Guenter Siemen; Rita Abel (r.abel@nwp-ol.de); Stefan Klockgether (s.klockgether@ing-fh.de)
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"
Anlagen: Fortschreibung Entwicklungsstudie Übersichtsplan.pdf

Sehr geehrte Frau Linz,

in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“ vom 25.10.2017 haben sie erklärt, dass Sie der Anordnung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) im Bereich der Anbauverbotszone nicht zustimmen können und daher um entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplanes gebeten. Hierzu möchte ich folgendes anmerken:

Die Lage des RRB ergibt sich nach Angaben des Ingenieurbüros Heinzemann aus der Topografie des Geländes. Eine Verlegung in einen anderen Bereich außerhalb der Bauverbotszone ist daher nicht oder nur mit einem nicht verantwortbaren unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand möglich.

Die Gemeinde Wiefelstede will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsprechen und (entsprechend der Vergaberichtlinien) insbesondere jungen Wiefelsteder Familien mit Kindern ohne Eigentum eine Möglichkeit geben, zu angemessenen Konditionen Wohnraum zu schaffen. Sie 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 wurde für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbau land für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Hierbei wurde Heidkamp dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet.

Das Plangebiet wird in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf als Fläche mit Entwicklungspotenzial ausgewiesen (siehe Anlage). Alternative Flächen sind zurzeit nicht verfügbar.

In der Vergangenheit konnte in vergleichbaren Fällen mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr eine Einigung erzielt werden. Gefordert wurde von der Straßenbauverwaltung vor einer abschließenden Entscheidung, dass das Entwässerungskonzept vorgelegt wird. Die Möglichkeit der Beherrschung räumt § 24 Abs. 2 NStrG meiner Rechtsauffassung nach ausdrücklich ein. Gemäß § 6 NStrG gilt außerdem der Abs. 1 nicht, wenn das Anlegen des RRB den Festsetzungen des (geplanten) Bebauungsplanes Nr. 29 II entspricht und dieser unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Zudem könnte die Straßenbaubehörde eine Ausnahme vom Bauverbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 24 Abs. 7 NStrG).

Ich bitte um Auskunft, ob Sie eine entsprechende Regelung/Vereinbarung auch in diesem Fall akzeptieren könnten. Da bereits jetzt die Baustraße zum Bebauungsplangebiet Nr. 29 I „Heidkamp – Erweiterung“ über die geplante Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 29 II geführt werden soll, bitte ich um **kurzfristige Rückmeldung**.

Für Rückfragen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung. Auf Wunsch kann auch ein Ortstermin vereinbart werden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Bernd Quathamer