

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 27.11.2017,
17:00 Uhr, Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Timo Broziat SPD
Hartmut Bruns FDP
Lutz Helm SPD
Enno Kruse UWG
Ralf Küpker CDU
Bärbel Osterloh CDU
Dirk Schröder SPD ab TOP 9
Helmut Stalling CDU
Günter Teusner B 90/Grüne
Jörg Weden SPD

hinzugewähltes Mitglied

Inge Kuper

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister
Sigrid Lemp Fachbereichsleiterin Arbeit, Familie und Soziales, bis TOP 10
Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter Bauen und Planen
Hergen Buschmann Fachdienstleiter Gebäudemanagement, bis TOP 12
Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung

Gäste

Georg Martens Dipl.-Ing. (FH), zu TOP 8
Udo Janßen janßen bär partnerschaft mbB - Architekten und Ingenieure, zu TOP 9
Herbert Schmidt Vorpahl Ingenieure VDI TGA, zu TOP 9
Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 14 bis TOP 17
Dipl.-Ing. Bert Diekmann Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu TOP 18 und TOP 19
Claus Stölting Nordwestzeitung
Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

und zeitweise bis zu 14 Zuhörer/-innen.

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

BM Pieper erklärt auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke, dass eine öffentliche Beratung über die Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen trotz der nichtöffentlich versandten Unterlagen unproblematisch sei.

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 11.09.2017

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 11.09.2017 wird einstimmig genehmigt.

**8. Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Gristede
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0965/2017**

Herr Martens, Dipl.-Ing. (FH), stellt anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation die Ausführungsplanung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Gristede und die Gestaltung der Außenanlage ausführlich vor. Die Planung sei mit den Kameraden der örtlichen Feuerwehr abgestimmt worden. Die voraussichtlichen Gesamtkosten würden bei rd. 896.000 Euro liegen.

Ausschussmitglied Bruns geht kurz auf die Gründe für den geplanten Neubau ein. So kann beispielsweise das notwendige neue Fahrzeug im alten Feuerwehrgerätehaus nicht untergebracht werden. Der ursprünglich angedacht Erhalt des Kuck-sin-Died-Gebäudes war nicht ohne weiteres machbar. Die Planung wurde den Vorschriften angepasst. Er erinnert daran, dass die Freiwillige Feuerwehr Gristede bisher immer mit geringen Mitteln ausgekommen sei.

Ausschussmitglied Kruse unterstützt die aktuelle Planung bedauert aber auch, dass man zunächst das Gebäude gekauft habe und es nun abgerissen werde.

BM Pieper weist darauf hin, dass die Kosten für den Erwerb des Gebäudes als Grunderwerbskosten verbucht wurden, so dass nun keine Sonderabschreibung erfolgen müsse.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

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.

**9. Neubau KiTa Süd - Metjendorf
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0968/2017**

Herr Janßen, Architekturbüro janßen bär partnerschaft, stellt die Ausführungsplanung des Neubaus der KiTa Süd - Metjendorf ausführlich anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Die Planung habe sich in den Grundzügen nicht geändert. Das Brandschutzkonzept sei mit dem Landkreis abgestimmt worden. Die Kostenberechnung sei mittlerweile sehr detailliert und daher belastbar. Nur bei den Außenanlagen habe man die Ansätze übernommen. Die Baunebenkosten, insbesondere die Honorare, würden niedriger ausfallen. Die Verwaltung habe hier gut verhandelt. Die Gesamtkosten lägen nun bei rd. 3,755 Mio. Euro brutto und damit knapp 13.000 Euro unter der Kostenschätzung. In der Kostenberechnung werde auch das Einsparpotenzial aufgezeigt. Eventuell sei die Akustik bereits ohne zusätzliche Verbesserungsmaßnahmen ausreichend. Bei der Planung der Außenbereiche gebe es möglicherweise auch noch Einsparmöglichkeiten.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner bestätigt Herr Janßen, dass die Kosten für die Erschließung in der Berechnung nicht enthalten seien. Die Mehrkosten im Vergleich zur ursprünglichen „zweigeschossigen“ Planung könne er nicht beziffern.

BM Pieper fügt hinzu, dass eine Berechnung nicht mit einer Schätzung verglichen werden könne. Die Zahlen der ursprünglichen Planung seien den Ausschussmitgliedern bekannt.

Herr Janßen erläutert den Grobterminplan. Hiernach sei eine Eröffnung der Kita im Januar/Februar 2019 möglich. Er erläutert anhand der Präsentation die alternativen Farbgestaltungen. Die Farbgebung müsse insbesondere im Innenbereich noch mit dem Betreiber abgestimmt werden.

Herr Schmidt, Vorpahl Ingenieure, erläutert anschließend ausführlich die technische Ausstattung des Neubaus anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bruns erklärt Herr Schmidt, dass eine elektrische Warmwasseraufbereitung in diesem Fall aufgrund der geringen Verbrauchsmenge günstiger sei.

BM Pieper fügt hinzu, dass bei einer konventionellen Warmwasseraufbereitung eine Zirkulationsleitung erforderlich sei. Wegen der Legionellengefahr müsse zudem im gesamten System eine Wassertemperatur von 60 °C eingehalten werden.

Herr Schmidt bestätigt auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner, dass die Lüftungsanlage auch bei geöffneten Fenstern und Türen funktioniere. Eine solche Anlage sei außerdem wegen des hygienischen Gebäudeschutzes vorgeschrieben.

Ausschussmitglied Bruns hätte sich weitere Einsparvorschläge wie beispielsweise die Rückkehr zur Ursprungsplanung gewünscht.

Ausschussmitglied Teusner schließt sich seinem Vorredner an und schätzt, dass die Streichliste im Rahmen der Haushaltsplanungen bei Umsetzung der Ursprungsplanung nicht notwendig gewesen wäre. Er begrüße zwar den Neubau der Kita, werde die vorgestellte Planung aber wegen der höheren Kosten ablehnen.

Ausschussmitglied Weden stimmt dem Vorhaben und der Planung zu. Die jetzige Planung sei mit der ursprünglichen nicht vergleichbar. Diese hätte sich negativ beispielsweise auf die Feuerwehr ausgewirkt. Die jetzige Planung sei die bessere Lösung, zu der man auch stehe, weil so eine nachteilige Entwicklung vermieden werde.

Ausschussmitglied Kruse spricht sich weiterhin für die „zweigeschossige“ Planung aus.

Bei 3 Nein-Stimmen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

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.

10. Hochbaumaßnahmen 2017
hier: Sachstandsbericht
Vorlage: B/0966/2017

BM Pieper weist darauf hin, dass es in dem Bericht nur um die größeren Maßnahmen gehe.

Ausschussmitglied Weden bedant sich bei der Verwaltung für die vorgelegte Beschlussverfolgungsliste und wünscht sich vergleichbare Informationen auch aus den anderen Fachbereichen und -diensten.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss:

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

11. Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2018 sowie für die Folgejahre 2019 bis 2021 des Fachdienstes Gebäudemanagement
Vorlage: B/0967/2017

BM Pieper geht kurz auf die Beratungsvorlage ein, die sämtliche Maßnahmen und auch die Einsparvorschläge der Verwaltung enthalte. Einsparungen seien wegen der angespannten Haushaltslage notwendig, aber auch personell könne nicht alles umgesetzt werden was ursprünglich angemeldet worden war. Dieser Umstand soll in Zukunft früher berücksichtigt werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt BM Pieper, dass die vorgesehene Brandmeldeanlage für das Feuerwehrgerätehaus in Wiefelstede gesetzlich nicht vorgeschrieben sei und deshalb ausgeplant wurde.

FDL Buschmann erklärt auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke, dass durch die Verschiebungen als Folgekosten lediglich ein höherer Unterhaltungsaufwand zu erwarten sei.

Ausschussmitglied Helm möchte wissen, ob die Verbesserung der Akustik aufgrund der Inklusion vorgeschrieben sei.

BM Pieper erklärt, dass hier in zwei konkreten Fällen nachgerüstet werden müsse, man aber grundsätzlich bestrebt sei, die Akustik überall zu verbessern.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt FDL Buschmann, dass die Sanierung der Verteilungen durchgeführt werden müsse, da hier beim E-Check Mängel festgestellt worden seien.

Ausschussmitglied Weden macht unter Hinweis auf das ursprüngliche, hohe Defizit im Haushalt deutlich, dass die angemeldeten Maßnahmen personell gar nicht umsetzbar gewesen seien. So sei Druck auf den Finanzausschuss ausgeübt worden. Positionen, die personell nicht umsetzbar seien, sollten deshalb besser gar nicht erst in den Haushalt aufgenommen werden.

FDL Buschmann erklärt auf Anfrage von Ausschussmitglied Osterloh, dass die vorgeschlagenen Verschiebung der Dachsanierung Sporthalle Metjendorf keine Folgekosten verursachen würden, da das Dach noch regendicht seien. Der Austausch der Hallentoranlage auf dem Bauhof könne vorerst ausgeplant werden, da das Problem zunächst mit Bordmitteln behoben werden konnte. Der Austausch werde seiner Meinung nach jedoch irgendwann zwingend erforderlich sein.

FBL Siemen fügt hinzu, dass die Toranlage ca. 26 bis 27 Jahre alt sei und daher nicht mehr dem Stand der Technik entspreche.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

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.

**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**

FBL Siemen erklärt, dass man erst jetzt die Aussagen der EWE zu den Fragen erhalten habe, und verweist hierzu auf die Anlage zur Beratungsvorlage. Die notwendigen Maßnahmen würden aus dem Verschleiß einzelner Bauteile und aus der zunehmenden Belastung resultieren. Lediglich die Kosten für die notwendigen Neuinvestitionen würden zu Lasten der Gemeinde gehen. Laut Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes sei das vorliegende Gutachten nicht aussagefähig, da Messungen zu einem Zeitpunkt erfolgt sei, an dem eine Klärschlammwässerung auf dem Gelände der ARA stattfand. Es müsse daher eine nochmalige Untersuchung durchgeführt werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse bestätigt FBL Siemen, dass die Ausgaben der Gemeinde in das Entgelt einfließen und über die Gebühren refinanziert werden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

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

**13. Evtl. Bauleitplanung Wiefelstede-Süd;
hier: Grundsatzentscheidung
Vorlage: B/0972/2017**

BM Pieper geht auf die Beratungsvorlage ein. Aus Sicht der Verwaltung sei es unbedingt notwendig, in Wiefelstede im Bereich Wohn- und Gewerbeflächen tätig zu werden. Ziel der heutigen Beratung sei es daher, dass die Verwaltung beauftragt werde, städtebauliche Konzepte für die Fläche „Grote Placken“ zu entwickeln. Die Gesamtfläche umfasse ca. 16,5 ha. Er geht kurz auf das vorliegende Nutzungskonzept ein und erklärt, dass noch weitere Gespräche notwendig seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt BM Pieper, dass er den Umsetzungszeitraum nicht vorhersagen könne. Im Bereich Wohnen gäbe es jedoch weiterhin eine riesengroße Nachfrage, die deutlich über das hier vorgestellte Konzept hinausgehe. Das Gewerbegebiet sollte seiner Meinung nach in Abschnitten entwickelt werden.

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Teusner nach den Größen der einzelnen Nutzungsflächen verweist BM Pieper auf die Angaben im Konzept.

Ausschussvorsitzender Nacke weist darauf hin, dass nunmehr von mehreren städtebaulichen Konzepten die Rede sei. Der Beschlussvorschlag spreche jedoch nur von einem Konzept und sollte daher entsprechend geändert werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schröder bestätigt BM Pieper, dass die Flächennutzungen noch nicht festgelegt und Änderungen somit noch möglich seien.

Ausschussmitglied Weden hält es für sinnvoll, die verschiedenen städtebaulichen Konzepte in einer öffentlichen Veranstaltung vorzustellen. Immerhin habe die Fläche eine Größe von 16,5 ha. Außerdem könne man so der Gerüchteküche entgegenwirken.

BM Pieper hält eine solche Veranstaltung für möglich, wenn sie politisch so gewollt sei. Die Planungshoheit habe jedoch die Gemeinde mit ihren Gremien. Eine öffentliche Beratung fände ohnehin im Bau- und Umweltausschuss statt.

Es ergeht bei einer Stimmenthaltung folgender geänderter Beschlussvorschlag:

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

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

Frau Abel, NWP, erläutert die in einigen wenigen Punkten überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigegeführten Präsentation. In der Bürgerversammlung sei die Planung durchweg positiv aufgenommen worden. Die Bedenken der Ammerländer Wasseracht konnten nach Vorlage einer Stellungnahme des Ing.-Büros Heinzelmann zerstreut werden. Zusätzlich wurde eine Regelung zu den Abständen zur Halfsteder Bäke im Sinne der Wasseracht in die Festsetzungen aufgenommen. Die amtliche Planunterlage, die im August bestellt worden sei, liege leider immer noch nicht vor und werde möglicherweise auch nicht rechtzeitig zum geplanten Satzungsbeschluss am 18.12.17 vorliegen, so dass dieser eventuell verschoben werden müsse.

Ausschussmitglied Bruns spricht sich für die geplante Nachverdichtung aus und fragt nach etwaigen Festsetzungen zu den Höhen, damit es nicht zu Problemen bei der Oberflächenentwässerung kommen könne.

Frau Abel erklärt, dass sich die geplante Änderung des Bebauungsplanes nur auf die notwendigen Änderungen beschränke.

FBL Siemen fügt hinzu, dass in diesem Fall aufgrund der existierenden Grundstückszuschnitte keine Probleme bei der Oberflächenentwässerung zu erwarten seien.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede 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.

- 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

Frau Abel, NWP, stellt anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation noch einmal die Hintergründe der Planung und die wenigen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge dar.

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede 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.**

- 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

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor. Der Landkreis habe bestätigt, dass es sich hier nicht um eine unzulässige Einzelfallplanung handle. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB bzw. § 13 b BauGB komme nach Ansicht des Landkreises nicht in Betracht. Zur Anbindung der beiden geplanten Grundstücke sei ein Wallheckendurchbruch erforderlich. Aufgrund der überdurchschnittlich großen Grundstücke werde man versuchen, den Schutzstatus der restlichen Wallhecke durch einen 5 m breiten Schutzstreifen zu erhalten, so dass ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich werde. Die geplante geringe Ausnutzung soll sich im Bebauungsplan widerspiegeln. Entsprechend der umliegenden Bebauungsplangebiete seien umfangreiche Festsetzungen vorgesehen.

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- 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.**

- 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

Aufgrund der bereits zu TOP 16 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung“) erhaltenen Informationen ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- 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.**

- 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

Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, stellt mithilfe der in der Anlage beige-fügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor. Als Alternative werde eine Planung inklusive Anbindung an die optionale Erweiterungsfläche vorgeschlagen. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft könne zum Ausgleich herangezogen werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken soll zur Regelung der Oberflächenentwässerung erweitert werden.

Ausschussmitglied Kruse schlägt vor, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung um die optionale Erweiterungsfläche zu erweitern. Er möchte außerdem wissen, ob eine direkte Anbindung an die Borbecker Landstraße zur Abwicklung des Baustellenverkehrs möglich sei, damit dieser nicht durch die bestehende Siedlung geführt werden müsse.

FBL Siemen bestätigt, dass eine entsprechende Baustellenzufahrt angestrebt werde. Ansonsten sei eine direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich, da sich diese außerhalb der geschlossenen Ortschaft befinden würde.

BM Pieper fügt hinzu, dass die optionale Erweiterungsfläche zwar verfügbar sei, man jedoch zunächst den tatsächlichen Bedarf abwarten wolle. Deshalb sei eine Ausweitung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Der Ausschuss spricht sich mehrheitlich für den alternativen Planentwurf inklusive einer Anbindung an die optionale Erweiterungsfläche aus.

Bei 1 Stimmenthaltung ergeht folgender geänderter Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten alternativen Planentwurf (inkl. Anbindung an die optionale Erweiterungsfläche) 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.**

**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**

Aufgrund der bereits zu TOP 18 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 1 Stimmenthaltung folgender Beschlussvorschlag:

- 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.**

**20. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: Sachstandsbericht
Vorlage: B/0959/2017**

FBL Siemen erläutert noch einmal die Sachlage. Da das Regenrückhaltebecken (RRB) in der Bauverbotszone angelegt werden soll, müsse zunächst der Nachweis erbracht werden, dass zur Standortwahl des RRB keine Alternative bestehe. Man habe jedoch keine Eile, da eine Vermarktung erst ab 2019 geplant sei.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

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

21. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

22. Anfragen und Anregungen

22.1. Baugebiet Am Ostkamp

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt BM Pieper, dass die Aufträge für die Erschließungsarbeiten nach erfolgter Submission und Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt jetzt erteilt werden können. Der Kaufpreis soll am 18.12.17 vom Gemeinderat festgesetzt werden. Die Vermarktung werde Anfang 2018 beginnen.

22.2. Sanierung der Ortsdurchfahrt in Metjendorf

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse berichtet BM Pieper, dass es keine neuen Erkenntnisse zu der geplanten Sanierung der Ortsdurchfahrt in Metjendorf gäbe.

22.3. Baugebiet Bokel

FBL Siemen erklärt auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse, dass bereits 7 von insgesamt 11 Grundstücken im Baugebiet Bokel reserviert seien. Die Vermarktung laufe inzwischen jedoch etwas schleppender.

23. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 19.00 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Gristede



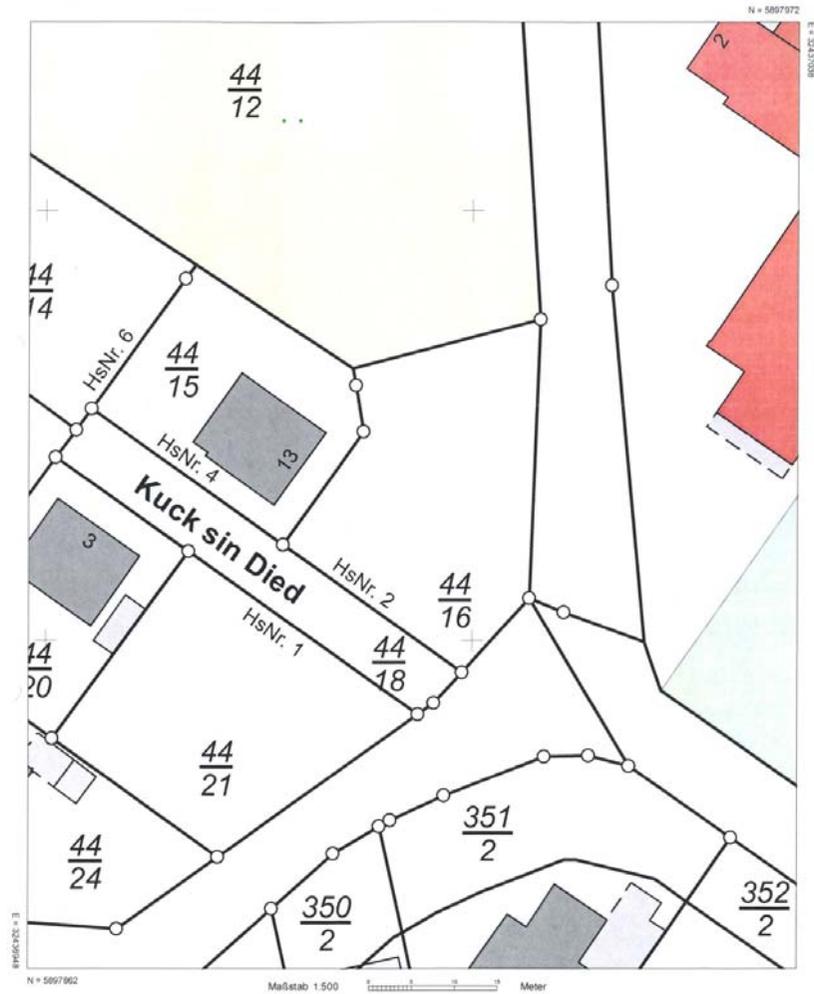
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Wiefelstede
Gemarkung: Wiefelstede
Flur: 36 Flurstück: 44/16

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 06.10.2017



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Westerstede - Stand: 30.09.2017
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

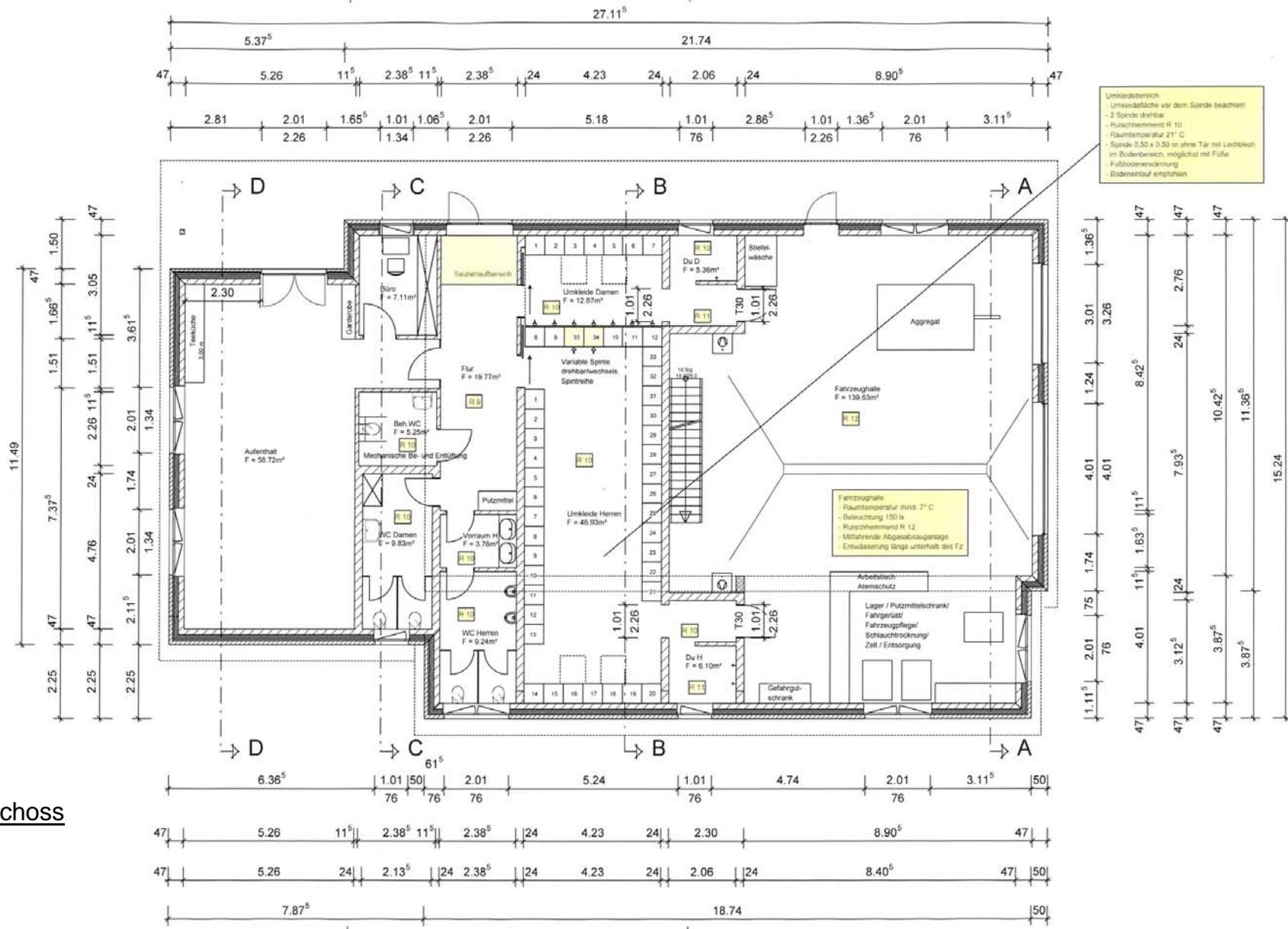
Bereitgestellt durch:
Georg Martens, Dipl.-Ing. (FH)

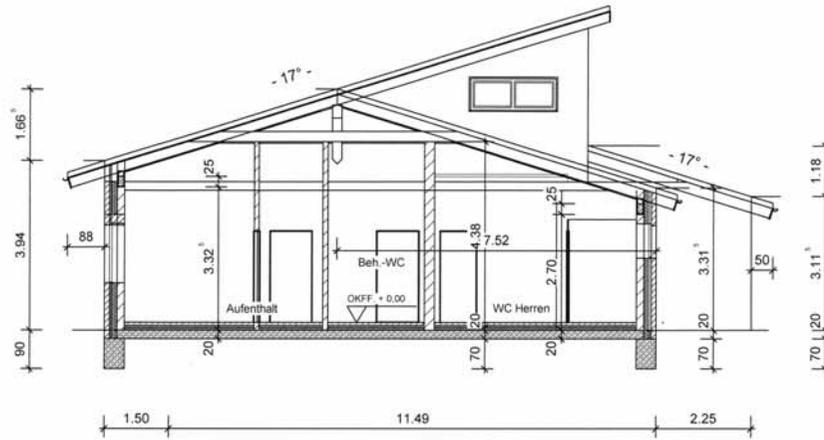
Westersteder Str. 133
26655 Westerstede-Ocholt

Zeichen:

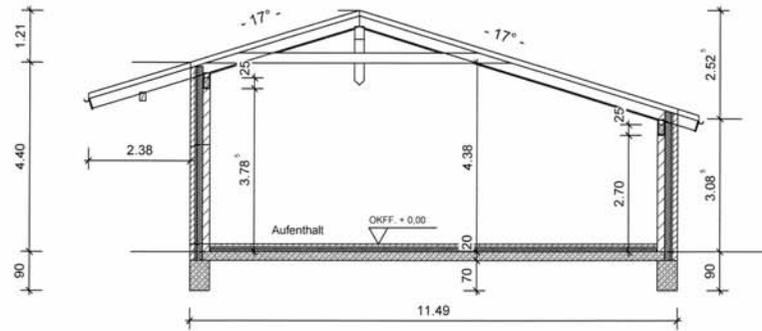
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

Erdgeschoss

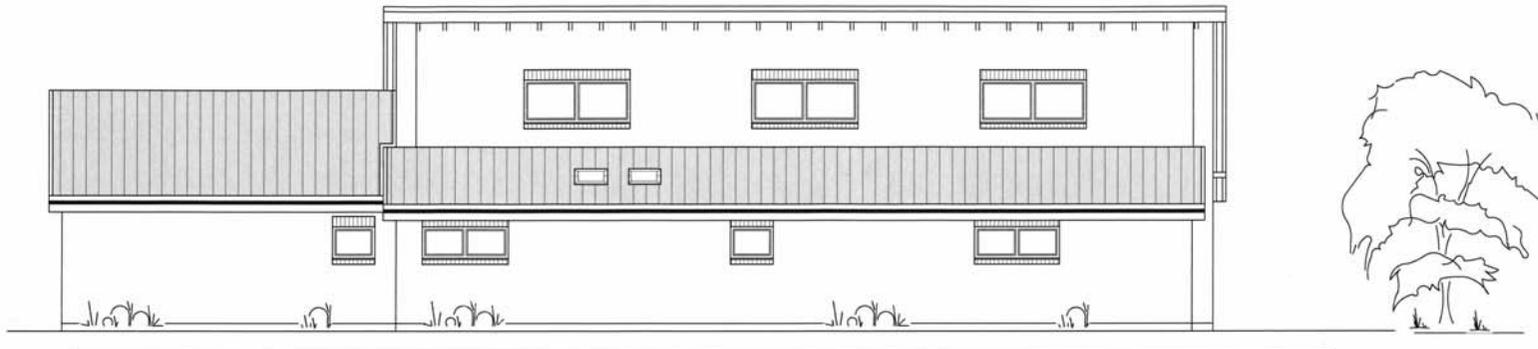




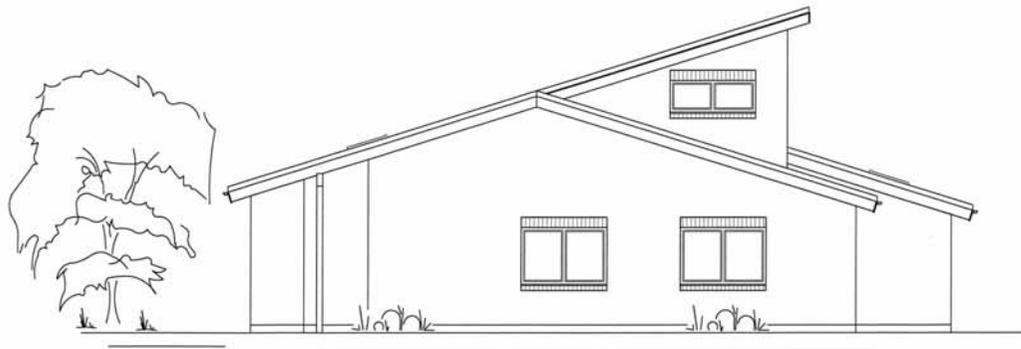
Schnitt C-C



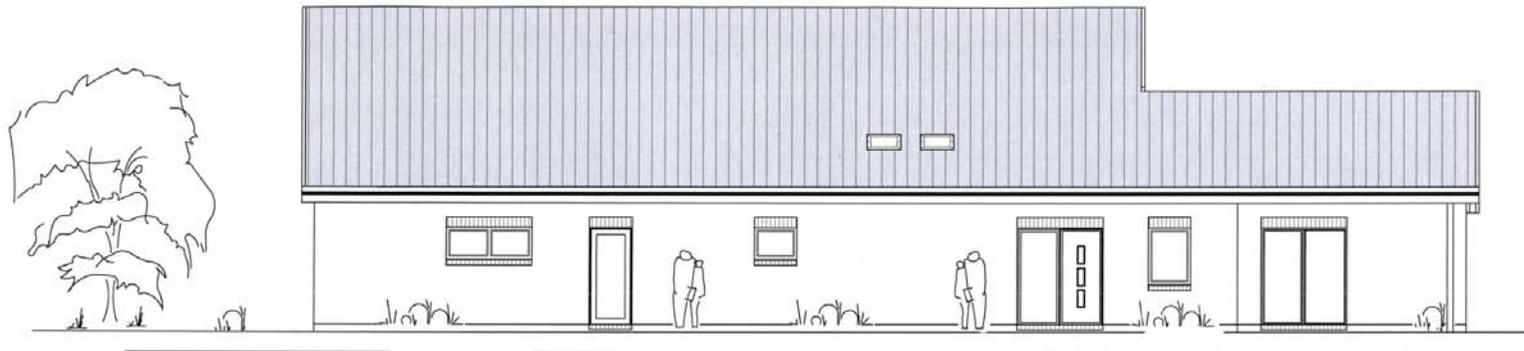
Schnitt D-D



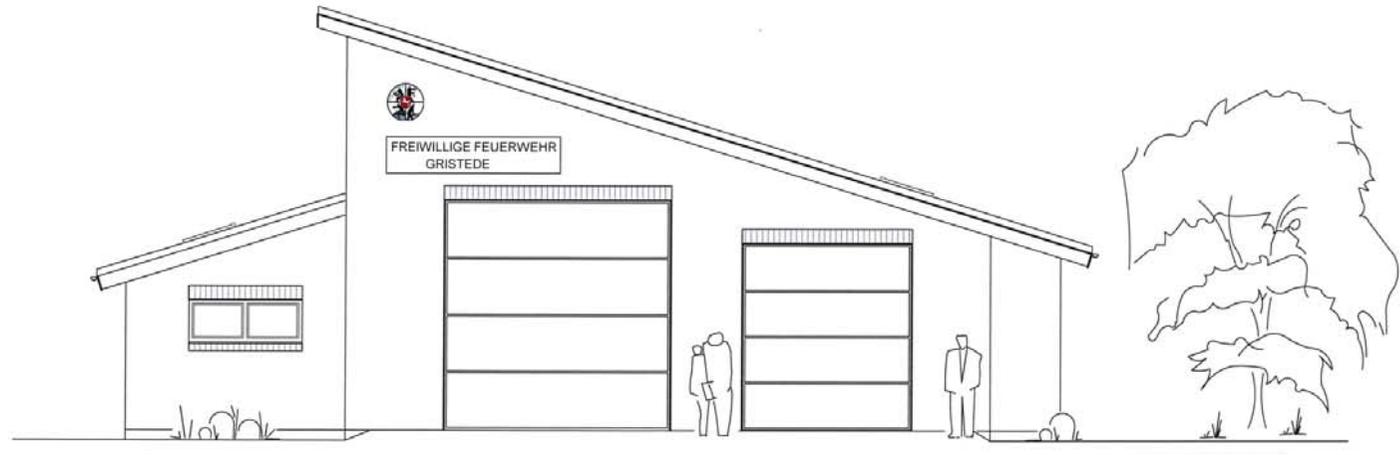
Süd-Westen



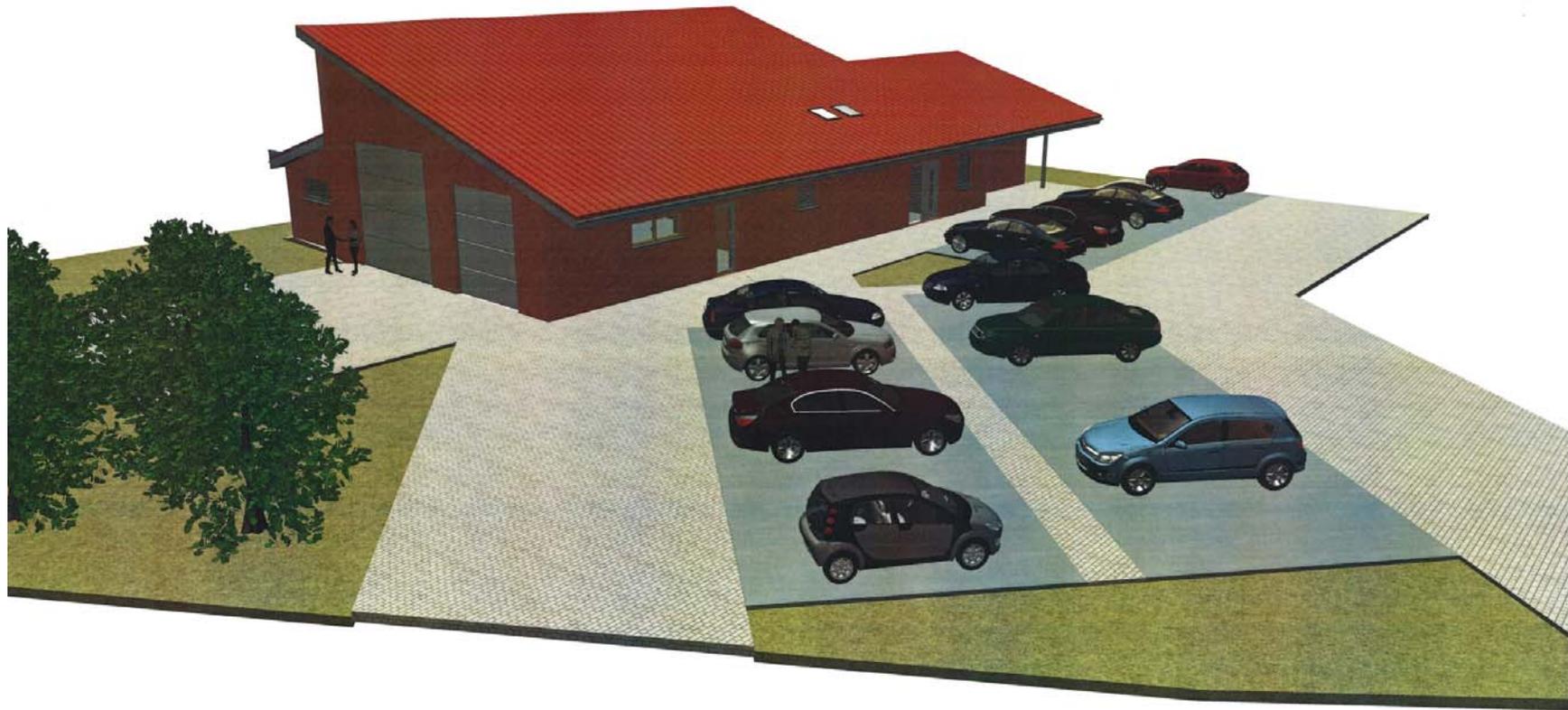
Nord-Westen

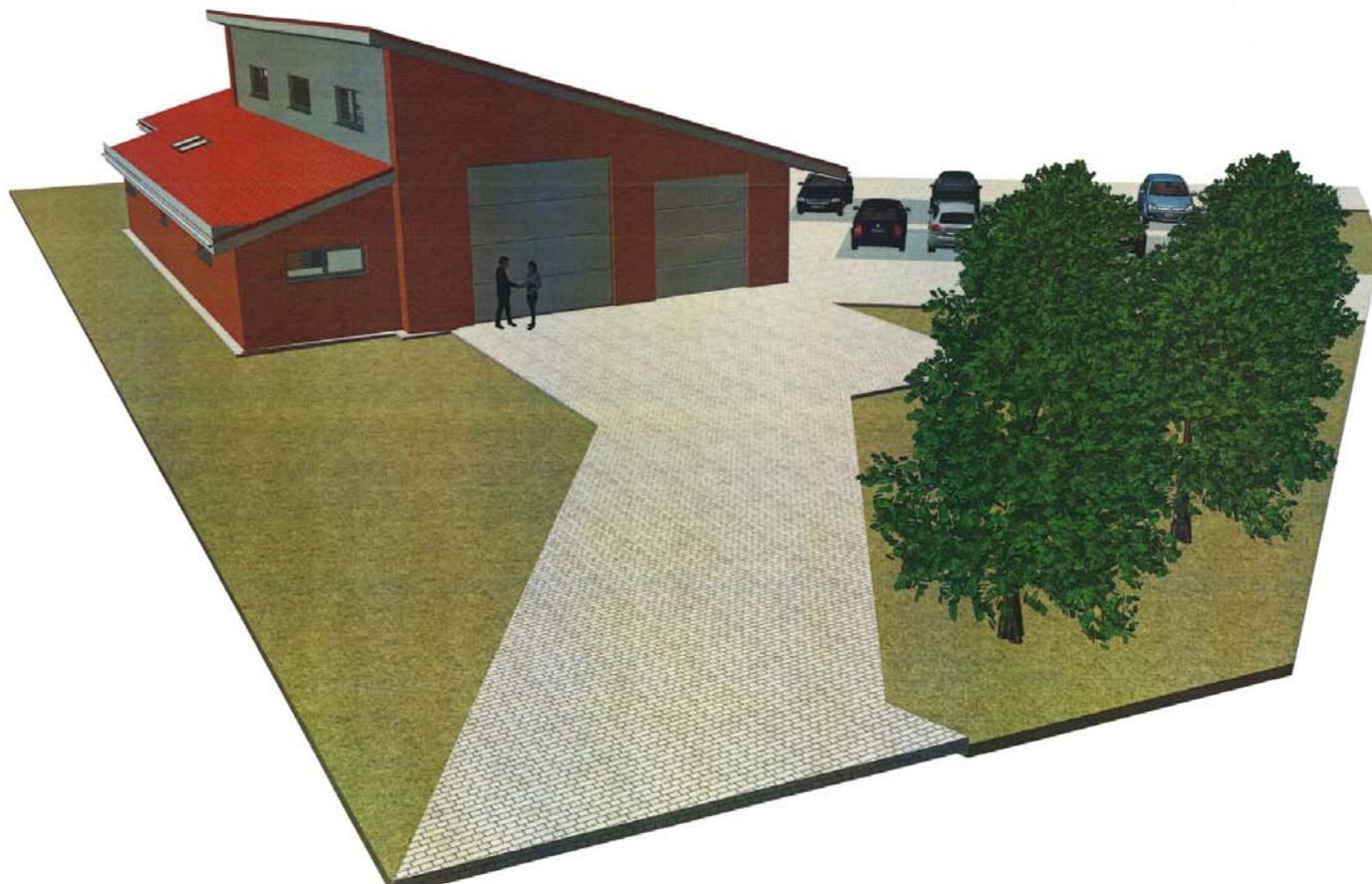


Nord-Osten



Süd-Osten







Geplante Ausstattung:

Rote Flachdachziegel

Rot-braune glatte Verblender / unter Dachpult: Zinkverkleidung

Kunststofffenster

Heizung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (gem. EnEV-Nachweis)

Wamwasserbereitung: Durchlauferhitzer (gem. EnEV-Nachweis)

Abgasabsaugung

Elektroinstallation (einschl. Innen- und Aussenbeleuchtung) gem. Vorschriften FUK/GUV

Fußbodenfliesen in allen Räumen gem. Vorschriften FUK/GUV (R 9 bis R 12)

Aussenanlagen/Zugänge ohne Schwellen (keine Bordsteine)

Kostenermittlung:

Herrichten und Erschließen, einschl. Abbruch:	25.000,00 €
Baukonstruktion:	464.310,00 €
Technische Anlagen:	138.690,00 €
Aussenanlagen, davon ca. 900,- m ² Pflasterflächen:	135.364,20 €
Baunebenkosten:	<u>132.660,00 €</u>
	<u>896.024,20 €</u>



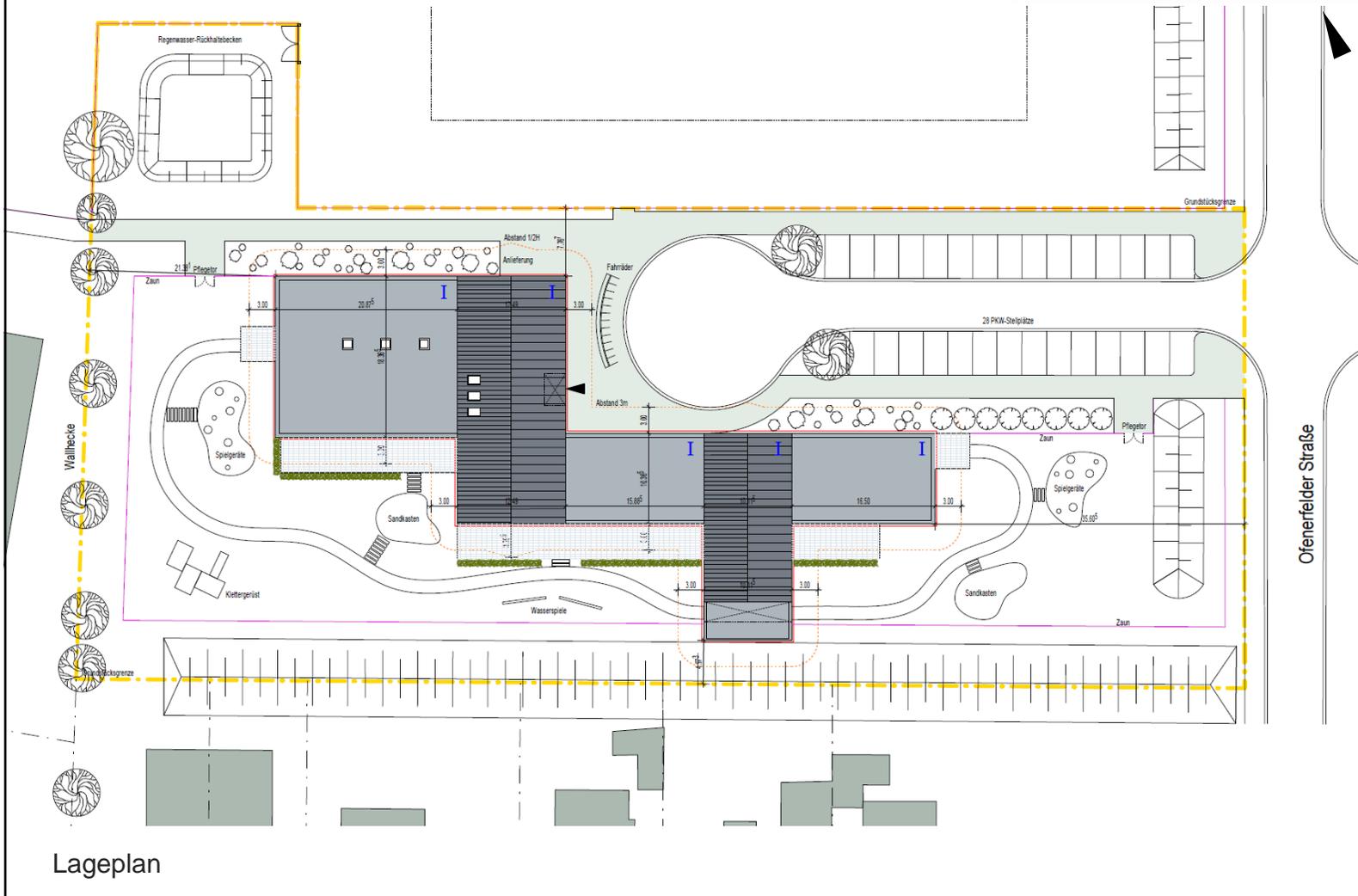
NEUBAU EINER KINDERTAGESSTÄTTE IN METJENDORF

Wiefelstede, den 27.11.2017

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
Eyhauser Allee 4
26160 Bad Zwischenahn

Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung

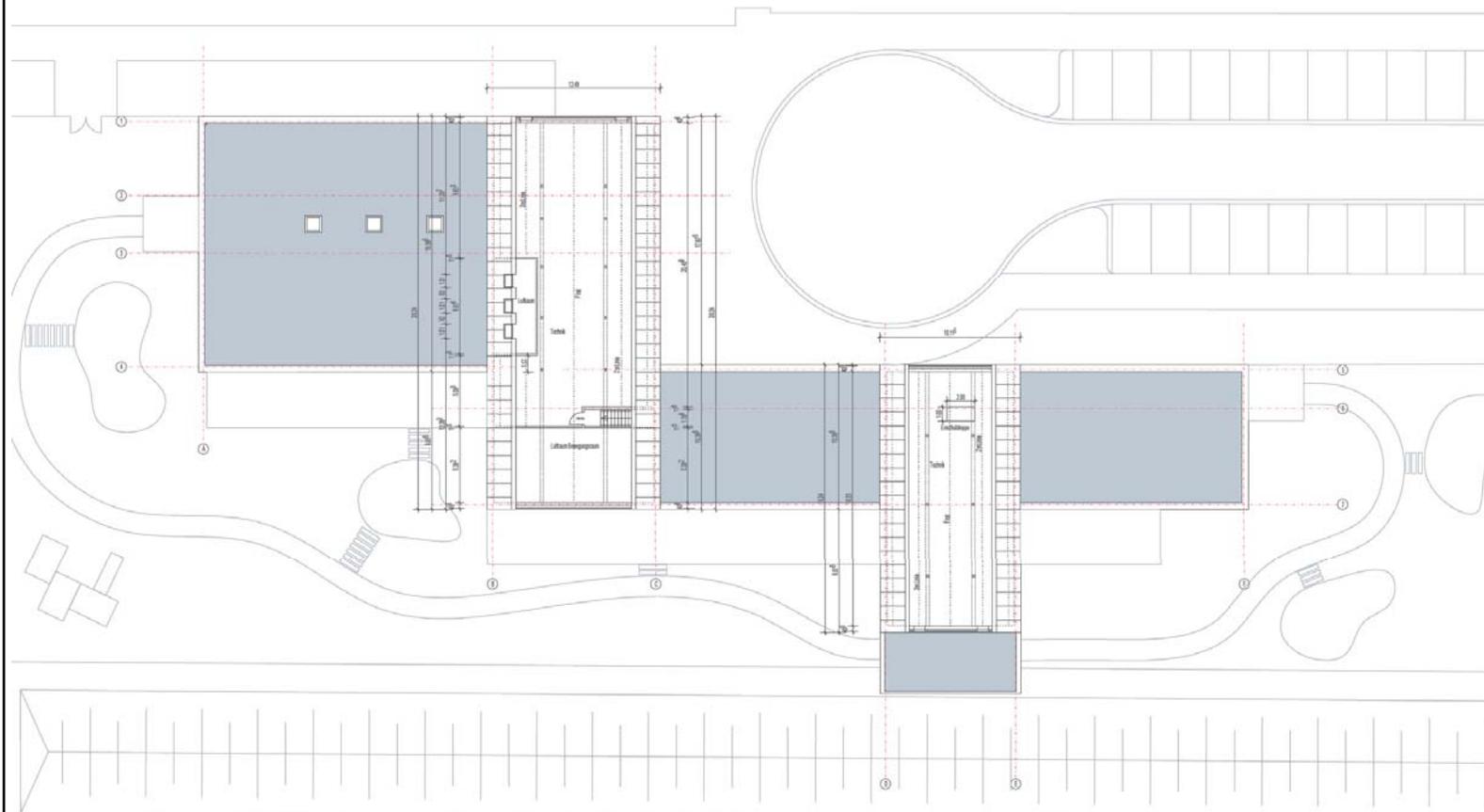
janßen
bär
partner



Lageplan

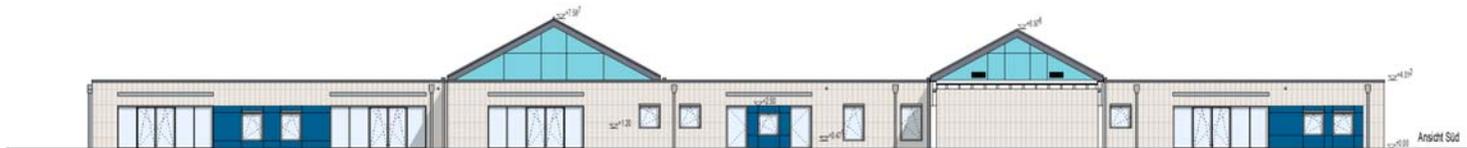
Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung

janßen
bär
partner



Grundriss DG

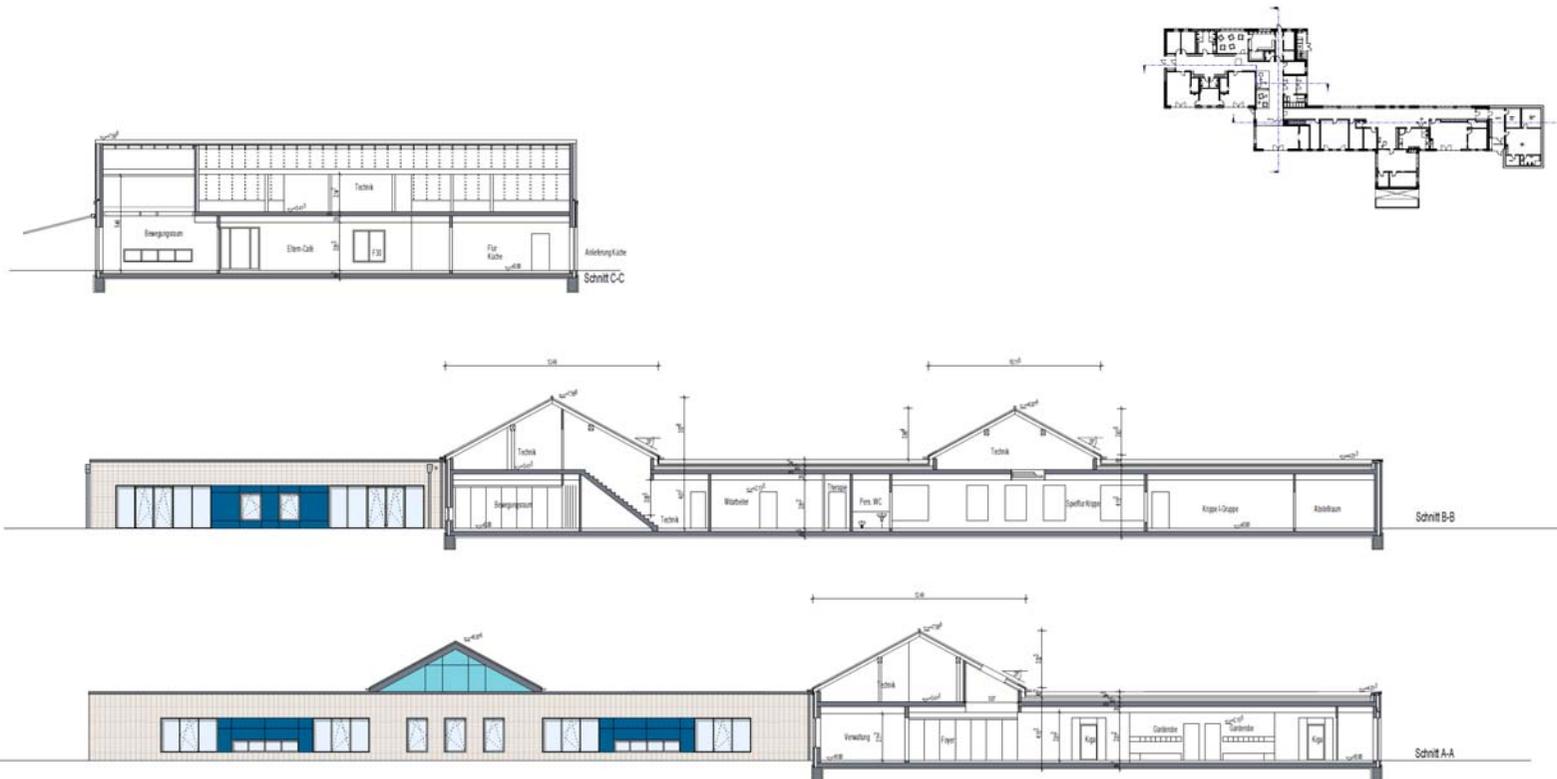
Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung



Ansichten

Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung

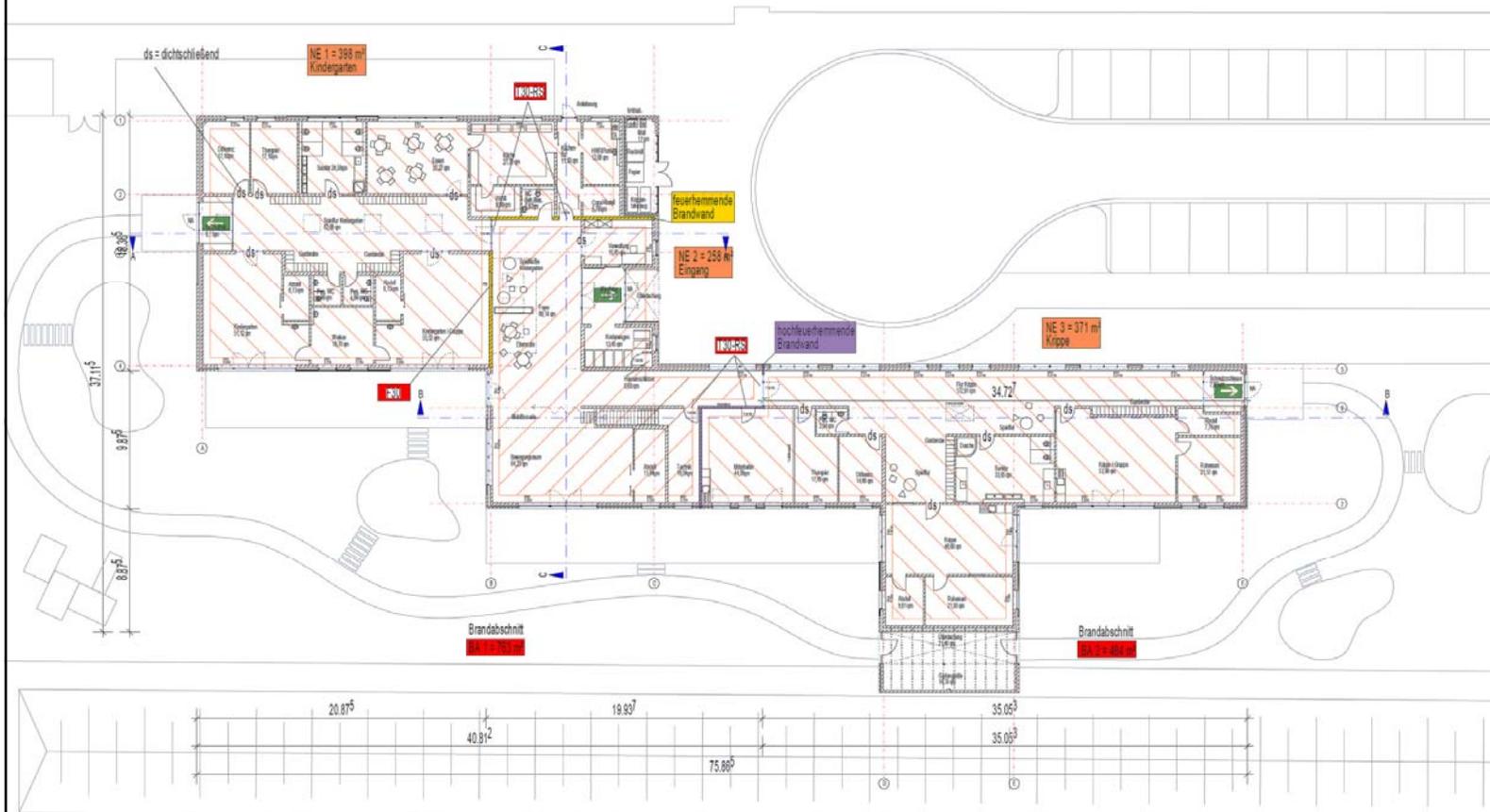
janßen
bär
partner



Schnitte

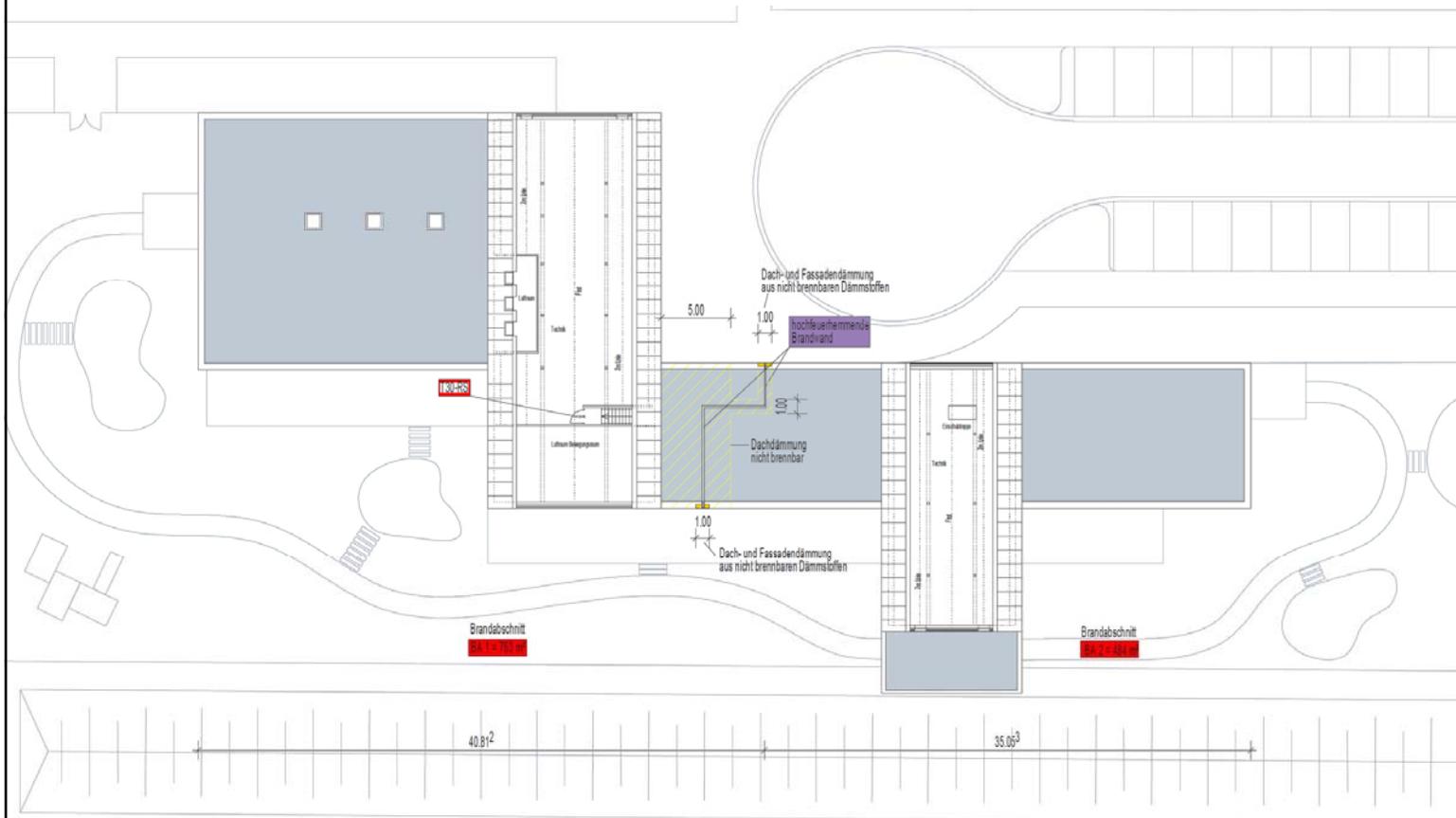
Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung

janßen
bär
partner



Brandschutz - EG

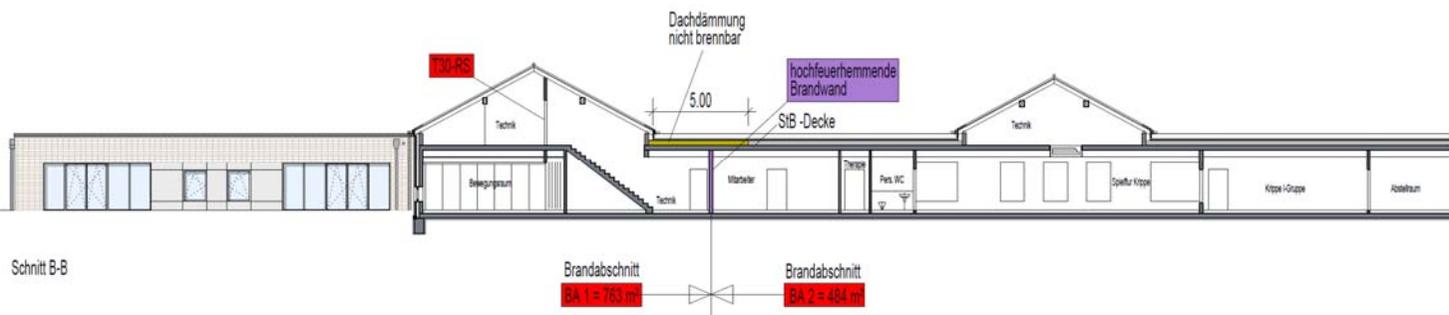
Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung



Brandschutz - DG

Kita Metjendorf - Genehmigungsplanung

janßen
bär
partner



Brandschutz - Schnitt

Kita Metjendorf - Kostenberechnung

Kosten-gruppe	Gewerke	Kostenschätzung Vorentwurf 07.09.2017	Kostenberechnung Entwurf 10.11.2017	Einsparpotential 10.11.2017
KG 200	Herrichten und Erschließen	80.265,00 €	48.260,00 €	
	für Gebäude (Erdarbeiten)		18.260,00 €	
	für Außenanlagen		30.000,00 €	
KG 300	Bauwerk Baukonstruktion	1.549.663,20 €	1.688.041,10 €	
	Baustelleneinrichtung		45.752,00 €	
	Erdarbeiten		43.592,75 €	
	Wasserhaltung, Drainage		11.300,00 €	
	Gerüstarbeiten		25.039,40 €	
	Rohbauarbeiten		709.004,91 €	
	Leichtmetall- / Kunststoff Türen und Fenster		176.340,60 €	
	Zimmerarbeiten und VH-Fassaden		118.790,00 €	
	Dachdecker- und Klempnerarbeiten		151.171,15 €	
	Stahlzargen und Innentüren		50.096,00 €	
	Estrich- und Fliesenarbeiten		98.255,00 €	
	Trockenbauarbeiten		119.702,86 €	13.900,00
				13.200,00
	Malerarbeiten- und Bodenbelagsarbeiten		113.421,43 €	
	Tischlerarbeiten		9.800,00 €	
	Schlosserarbeiten		3.025,00 €	
	Schließenanlage		3.000,00 €	
	Fluchtwegpläne und Feuerlöscher		3.750,00 €	
	Endreinigung		6.000,00 €	

Kita Metjendorf - Kostenberechnung

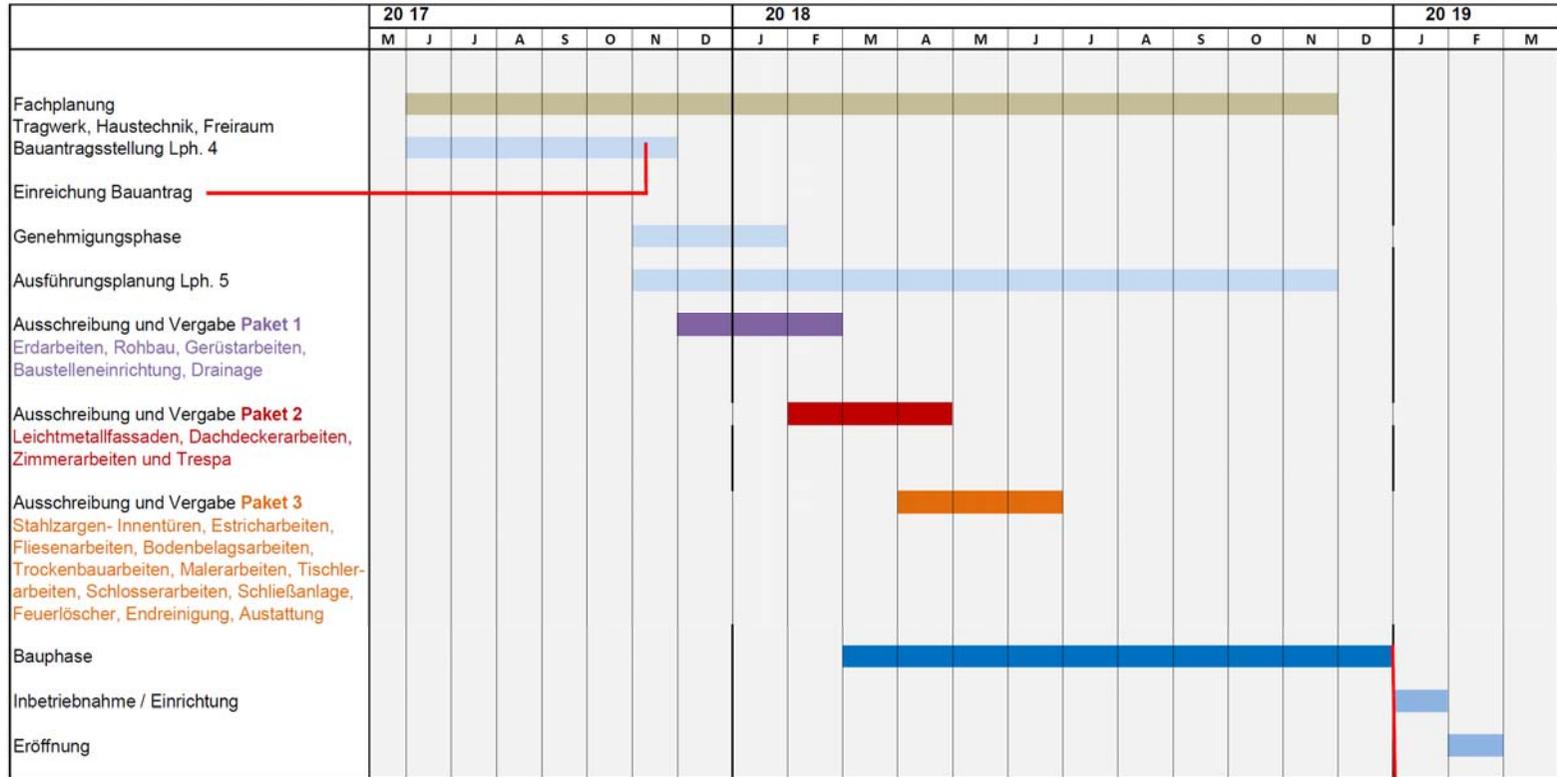
Kosten- gruppe	Gewerke	Kostenschätzung Vorentwurf 07.09.2017	Kostenberechnung Entwurf 10.11.2017	Einsparpotential 10.11.2017
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	428.000,00 €	429.493,72 €	
KG 420	Heizungstechnik	92.500,00 €	91.286,10 €	
KG 430	Lüftungstechnik	96.000,00 €	104.468,00 €	
KG 410	Sanitärtechnik	74.500,00 €	66.170,50 €	
KG 440	Elt.: Starkstromanlagen	165.000,00 €		
KG 443	Elt.: Niederspannungsanlagen		8.220,78 €	
KG 444	Elt.: Niederspannungsanlagen		63.764,95 €	
KG 445	Elt.: Beleuchtungsanlagen		52.525,00 €	
KG 446	Elt.: Blitzschutz- u. Erdungsanlagen		14.671,29 €	
KG 449	Elt.: Starkstromanlagen Sonstiges		8.222,10 €	
KG 450	Elt: Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen		20.165,00 €	
KG 500	Außenanlagen	230.479,00 €	230.479,00 €	
	Außenanlagen	171.479,00 €	165.204,00 €	
	Erdarbeiten Entwässerungsleitungen		6.275,00 €	
	Spielgeräte	59.000,00 €	59.000,00 €	
	Zwischensumme KG 200+300+400+500	2.288.407,20 €	2.396.273,82 €	27.100,00 €

Kita Metjendorf - Kostenberechnung

Kosten-gruppe	Gewerke	Kostenschätzung Vorentwurf 07.09.2017	Kostenberechnung Entwurf 10.11.2017	Einsparpotential 10.11.2017
KG 700	Baunebenkosten 27%	617.869,94 €	499.233,67 €	5.420,00 €
	Honorar Architekt 1-3		56.627,27 €	
	Honorar Architekt 4-9		195.621,48 €	
	Honorar Tragwerksplanung		54.915,44 €	
	Honorar Technischer Ausbau		85.711,61 €	
	Honorar Freiraumplanung		50.000,00 €	
	Honorar Bodengutachten		1.428,00 €	
	Honorar Akustik		5.497,80 €	
	Sigeko		3.214,19 €	
	Peters und Onken		833,00 €	
	zzgl. 10% für sonstige Honorare und Gebühren		45.384,88 €	
KG 600	Ausstattung und Einrichtung	230.252,00 €	230.252,00 €	
KG 700	Nebenkosten auf KG 600 13%	29.932,76 €	29.932,76 €	32.520,00 €
	Baukosten Netto	3.166.461,90 €	3.155.692,25 €	3.123.172,25 €
	zzgl. 19% MwSt.	601.627,76 €	599.581,53 €	593.402,73 €
	Baukosten Brutto	3.768.089,67 €	3.755.273,78 €	3.716.574,98 €

Minderkosten zur KS Minderkosten zur KS
-12.815,89 € -51.514,69 €

Kita Metjendorf - Grobterminplan

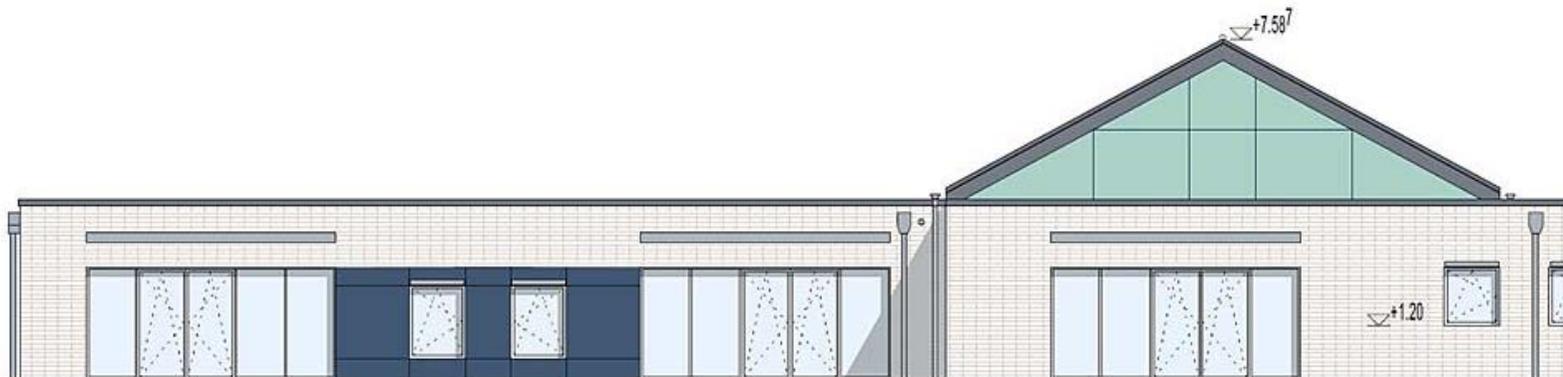


Bemusterung



Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



Dark Denim
Uni Colours
TRESPA® METEON®
A22.6.2



Verdigris
Uni Colours
TRESPA® METEON®
A30.3.2



Pacific
Uni Colours
TRESPA® METEON®
A26.5.4



Wienerberger - LimeLine 430, NF



Fassade

Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



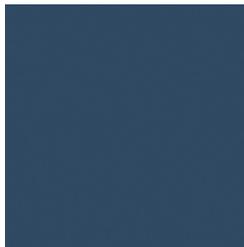
Perspektive Eingang

Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



Dark Denim
Uni Colours
TRESPA® METEON®
A22.6.2



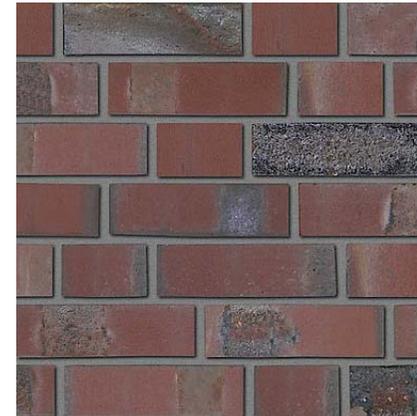
Verdigris
Uni Colours
TRESPA® METEON®
A30.3.2



Pacific
Uni Colours
TRESPA® METEON®
A26.5.4



Hagemeister – Witten, NF



Fassade

Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



Perspektive Eingang

Kita Metjendorf - Bemusterung



CREATON – Kapstadt, Dunkelgrau

oder

BRAAS – Tegalit Protegon , matt Granit



Flachdachziegel



Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



6607



1279



6611



6612



6614

Kautschukboden
Noraplan – stone
R10

Bodenbeläge

Kita Metjendorf - Bemusterung

janßen
bär
partner



6607



1279



6611



6612



6614

Kautschukboden
Noraplan – stone
R10

Bodenbeläge



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
Eyhauser Allee 4
26160 Bad Zwischenahn

Luft-Wasser-Wärmepumpe
(Beispiel Dachaufstellung)



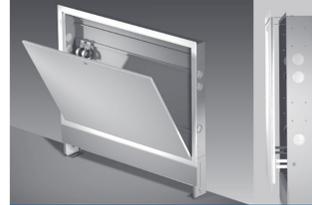
Pufferspeicher 500l



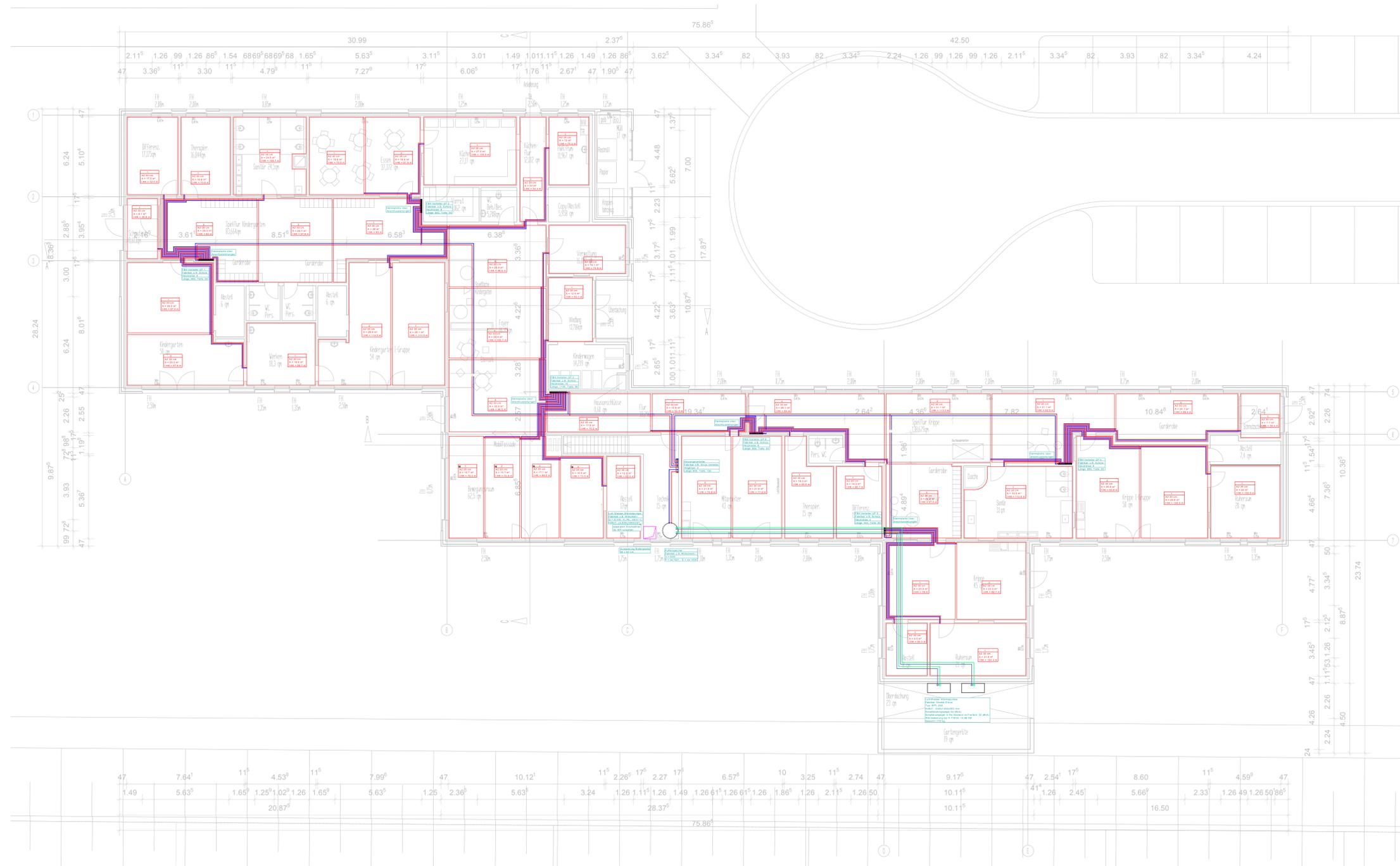
FBH-Verteiler



Verteilerschrank UP



Noppenplatte + Rohre



Legende

Alle Maße sind in Bau zu prüfen. Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn mit der Bauleitung abzuklären.
 Es sind alle Wandstärken mit Schalldämmelementen für das entsprechende Rohrmaterial einschli. Befestigungsmaterial vorzusehen.
 Die Rohrleitungen müssen den gültigen DIN-Bestimmungen entsprechen.
 Die Leitungen dürfen nur nach dem vom Auftragnehmer und von der Bauleitung genehmigten Plan verlegt werden.
 Rohrleitungsleitungen sind stets geringfügig zu Decken und Wänden zu wählen.
 Die Rohrleitungen sind so zu verlegen, dass sie sich ohne Schäden und Geräusche zu versetzen ausbauen können.
 Neben und übereinander verlaufende bzw. sich kreuzende Rohrleitungen dürfen sich auch bei Drehung nicht berühren. Bei sich kreuzenden Rohrleitungen sind Ringflittings einzubauen.
 Alle Befestigungsmittel und Hilfskonstruktionen sind aus verzinkten Materialien herzustellen und mit schützender Beschichtung bzw. Überlagerung zu versehen.
 Alle Wand- und Deckendurchdringungen sind mit Rohrwärmen als Überschneidung zu versehen.
 Die Hohlräume zwischen Rohr- und Überschneidung sind mit nichtbrennbarem Material zu verschließen.
 Alle Isolationen, Armaturen, Fenster und Türen müssen frei zugänglich bleiben ohne Verklebung oder Einschränkung durch Rohrleitungen.
 Alle Rohrleitungen sind vor Inbetriebnahme zu spülen.
 Während der Bauphase sind alle Wasseranschlüsse mit Baustopfen zu verschließen. In getrockneten Trinkwasserleitungen keine Trinkwasserbeschädigten Materialien einbauen.
 Bei Durchdringung von Brandabschnitten ist die Rohrleitung mit nichtbrennbarem Dämmmaterial, z. B. Bombenständer Mineralfaser mit einer Schmelztemperatur >= 1.000°C und einem Klappgewicht von 100 kg/m³ zu versehen.
 Vor Inbetriebnahme bzw. vor dem Einbringen des Estrichs oder des Wandputzes ist die Dichtigkeit der Rohrverbindungen mittels einer Druckprobe zu prüfen. Über die Druckprobe ist ein Protokoll zu führen.

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	NAME
B	23.11.17	Position Luft/Wasser Wärmepumpe geändert	DT
A	08.11.17	Ertausgabe	MV

VORPAHL INGENIEURE
WESTOVERLEDINGEN

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung
 Heizung, Lüftung, Sanitär, BHKW und Solartechnik
 Klima- und Kälteanlagen, Elektrotechnik

Bartholstraße 1 Telefon: 0 49 55 / 99 77 39
 26610 Westoverledingen Telefon: 0 49 55 / 99 79 73
 E-Mail: info@vorpahl.eu

Neubau Kita Metjendorf

Projekt: 2017/1417

Bauherr: Gemeinde Wiefelstede
 Kirchstraße 10

26215 Wiefelstede

Architekt: jänden bär partner mbB
 Eyhauser Allee 4

26160 Bad Zwischenahn

Planungsphase: Entwurf

Gewerk: Heizungstechnik

Planzeichnung: Grundriss Erdgeschoss

INDEX: B Datum: 23.11.2017
 Gezeichnet: MV Datum: 08.11.2017 Maßstab: 1:100

Lüftungsgerät



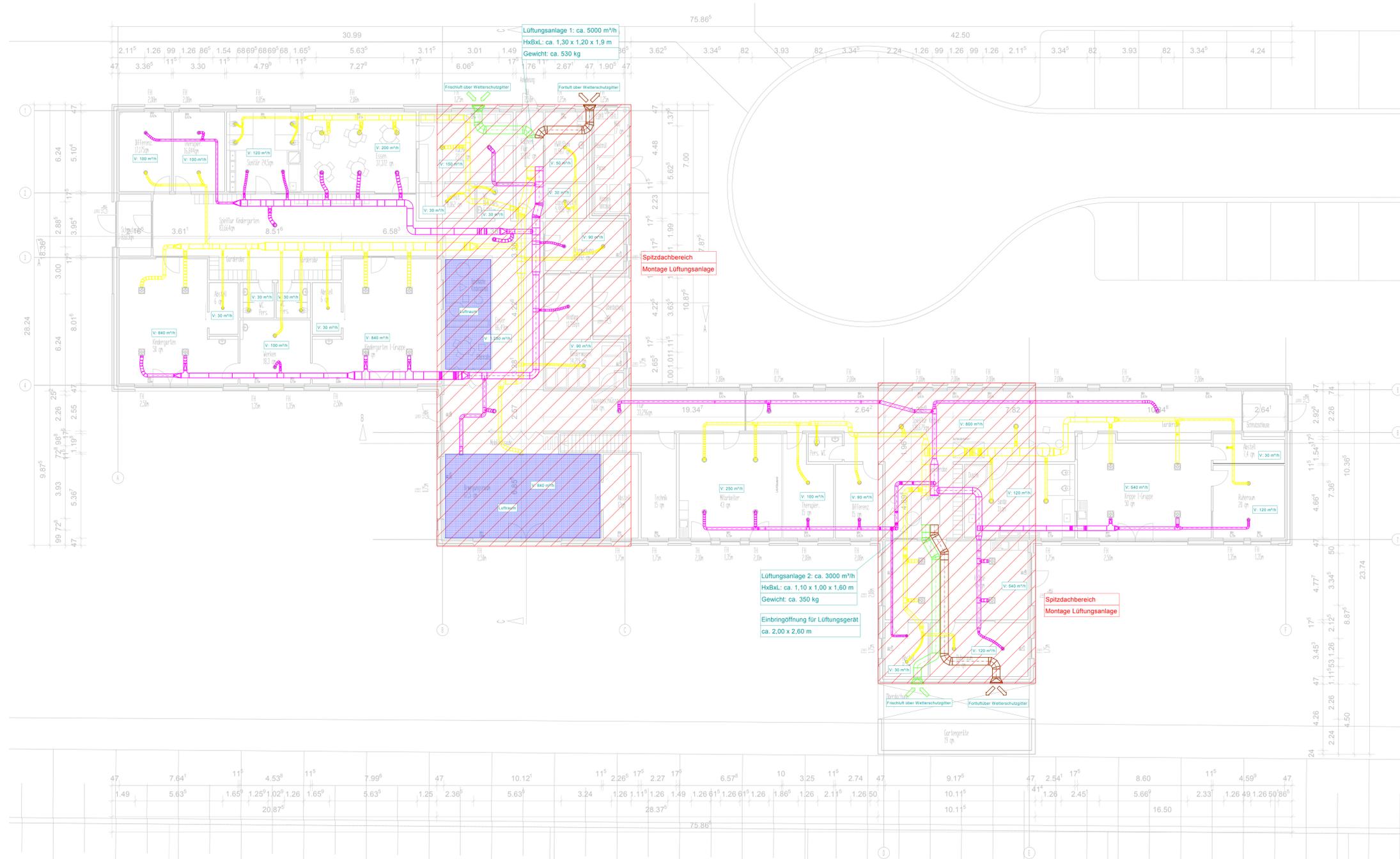
Zuluventil



Abluftventil



Wetterschutzgitter



Laubde
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn mit der Bauleitung abzuklären.
 Es sind stets Wandscheiben mit Schaldbremsen für das ausgeschleubte Rohrmaterial einzulassen. Befestigungsmaterial vorsetzen.
 Die Rohrleitungen müssen den gültigen DIN-Bestimmungen entsprechen.
 Die Leihungen dürfen nur nach dem vom Auftragnehmer und von der Bauleitung genehmigten Plan verlegt werden.
 Rohrleitungen sind stets geradlinig zu decken und Wänden zu wählen.
 Die Rohrleitungen sind so zu verlegen, dass sie sich ohne Schäden und Geräusche zu verformen ausdehnen können.
 Neben- und überlappend verlaufende bzw. sich kreuzende Rohrleitungen dürfen sich auch bei Dehnung nicht berühren. Bei sich kreuzenden Rohrleitungen sind Ringlötungen einzubauen.
 Alle Befestigungsmittel und Hilfskonstruktionen sind aus verzinkten Materialien herzustellen und mit schalddämmenden Einlagen bzw. Umkleungen zu versehen.
 Alle Wand- und Deckendurchdrüche sind mit Rohrlösungen als Überschieblohe zu versehen.
 Die Hohlräume zwischen Rohr- und Überschieblohe sind mit nichtbrennbaren Materialien zu verschließen.
 Alle Obere Verbindungen, Armaturen, Fenster und Türen müssen frei zugänglich bleiben ohne Verdeckung oder Einschränkung durch Rohrleitungen.
 Alle Rohrleitungen sind mit Isoliermaterial zu isolieren.
 Während der Bauphase sind alle Wasseranschlüsse mit Baustopfen zu schließen im gesamten Trinkwasserzweck dürfen keine Infrarotstrahlungs-Messgeräte eingebaut werden.
 Bei Durchdringung von Brandabschnitten ist die Rohrleitung mit nichtbrennbarem Dämmmaterial z. B. formbeständiger Mineralwolle mit einer Schmelztemperatur > 1000°C und einem Stofgewicht von 100 kg/m³ zu versehen.
 Vor Überbrückung bzw. vor dem Einbringen des Estrichs oder des Wandputzes ist die Dichtigkeit der Rohrverbindungen mittels einer Druckprobe zu prüfen.
 Über die Druckprobe ist ein Protokoll zu führen.

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	NAM
A	08.11.17	Erstausgabe	MV

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung
VORPAHL INGENIEURE
 WESTVERLEDINGEN

- Heizung, Lüftung, Sanitär
 - Klima- und Källetechnik
 - Elektrische
 - Sanitärtechnik
 - Energie- und Gebäudetechnik
 - Elektro- und Sanitärtechnik
 - Sanitärtechnik
 - Energie- und Gebäudetechnik

Bahnhofstraße 1
 26810 Westverledingen
 Telefon 0 49 55 / 99 77 39
 Telefax 0 49 55 / 99 78 73
 E-Mail info@vorpahl.eu

Neubau Kita
Metjendorf

Projektr.:
2017/1417

Bauherr:
 Gemeinde Wiefelstede
 Kirchstraße 10

26215 Wiefelstede

Architekt:
 janßen bär partner mbB
 Eyhauser Allee 4

26160 Bad Zwischenahn

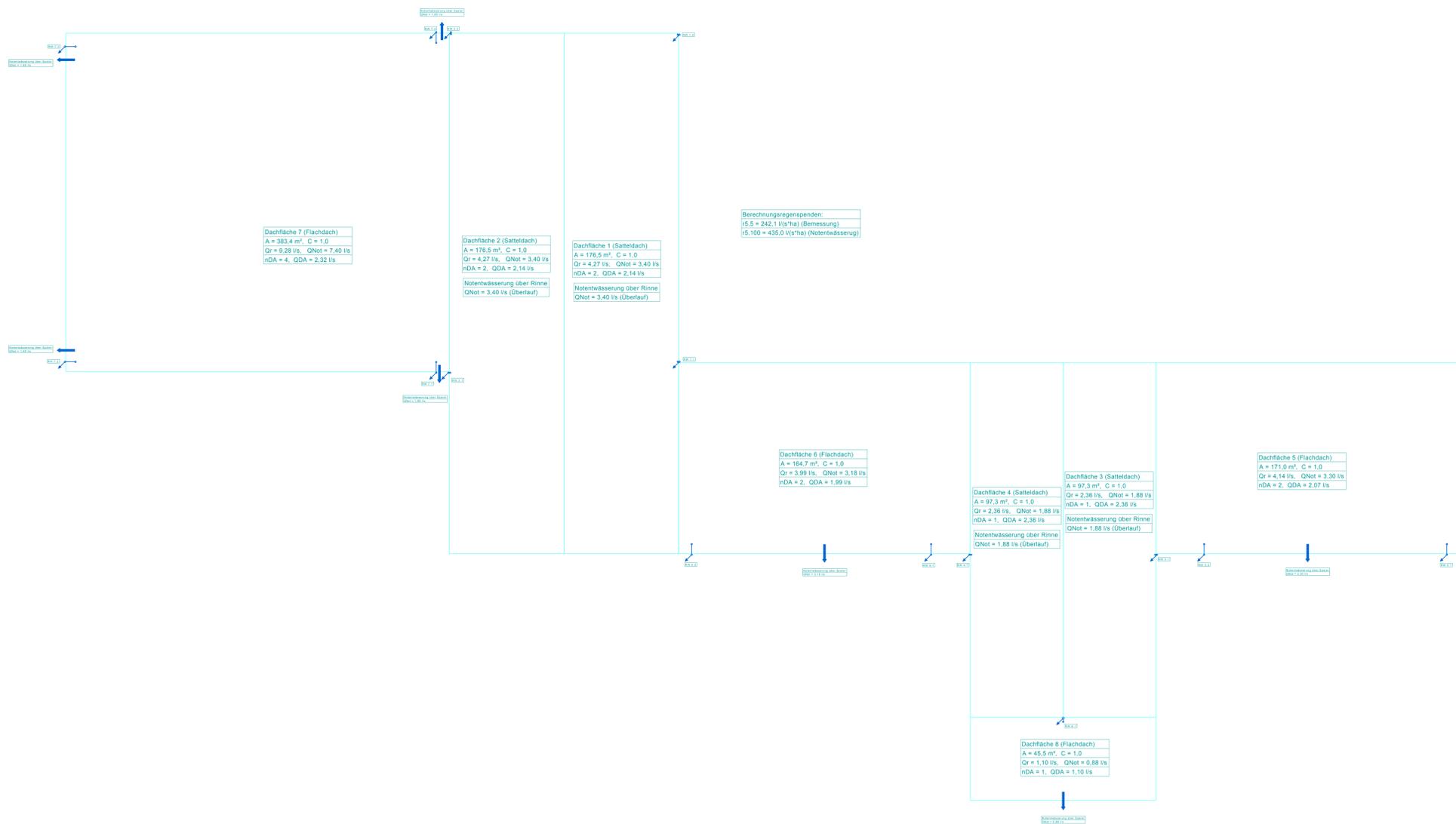
Planungsphase:
Entwurf

Gewerk:
Lüftungstechnik

Planbezeichnung:
Grundriss
Erdgeschoss

INDEX: Datum:
 A 08.11.2017

Gezeichnet: Datum: Maßstab:
 MV 08.11.2017 1:100



LEBENS

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn mit der Bauleitung abzuklären.
 Es sind alle Wandabschnitte mit Schalldämmkern für das ausgeschriebene Rohmaterial einseitig, Befestigungsprofil vorzusetzen.
 Die Rohrleitungen müssen die gültigen DIN-Bestimmungen entsprechen.
 Die Leitungen dürfen nur nach dem vom Auftraggeber und von der Bauleitung genehmigten Plan verlegt werden.
 Rohrleitungsführungen sind stets geradlinig zu Decken und Wänden zu verlegen.
 Die Rohrleitungen sind so zu verlegen, dass sie sich ohne Schützen und Einbauten zu montieren lassen.
 Nischen und überlappende verlaufende bzw. sich kreuzende Rohrleitungen dürfen sich nicht bei Deckung und Wänden berühren. Bei sich kreuzenden Rohrleitungen sind Ringträger anzubringen.
 Alle Durchdringungen und Abflussschächte sind aus verzinktem Messingblech herzustellen und mit schalldämmendem Erguss bzw. Überlage zu versehen.
 Alle Wand- und Deckendurchdringungen sind mit Rohblenden als Überschneidung zu versehen.
 Die Rohblende zwischen Rohr- und Überschneidung sind mit nichtbrennbarem Material zu verschließen.
 Alle Notizen, Verordnungen, Anordnungen, Festsetzungen und Typen müssen bei der Ausführung in jedem einzelnen Fall eingehalten werden.
 Alle Rohrleitungen sind vor Inbetriebnahme zu prüfen.
 Während der Bauphase sind alle Rohrleitungen mit Baupapier zu schützen.
 Im gesamten Innenausbau dürfen keine Trinkwasserbehälter Messungsgüte eingebaut werden.
 Bei Durchdringung von Brandabschnitten ist die Rohrleitung mit nichtbrennbarem Schutzmaterial, z. B. brandbeständige Messingbleche mit einer Schmelztemperatur $\geq 1.000^\circ\text{C}$ und einer Dichtweite von 150 kg/m² zu versehen.
 Vor Inbetriebnahme bzw. vor dem Einbringen des Estrichs oder des Wandastrichs ist die Richtigkeit der Rohrverläufe mittels einer Druckprobe zu prüfen.
 Über die Druckprobe ist ein Protokoll zu führen.

+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
+	-	-	-	-
A	08.11.17	Erstausgabe		MV
INDEX	DATUM	ÄNDERUNG		NAME

VORPAHL INGENIEURE
 WESTOVERLEDINGEN

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung
 - Heizung, Lüftung, Sanitär - BHKW- und Solartechnik
 - Klima- und Källetechnik - Elektrotechnik

Bahnstraße 1
 26110 Westoverledingen
 Telefon: 0 49 95 / 99 77 39
 Telefax: 0 49 95 / 99 79 72
 E-Mail: info@vorpahl.eu

Neubau Kita
 Metjendorf

Projektor:
2017/147

Bauherr:
 Gemeinde Wiefelstede
 Kirchstraße 10

26215 Wiefelstede

Architekt:
 janßen bär Partner mbH
 Eyhäuser Allee 4

26160 Bad Zwischenahn

Planungsphase:
Entwurf

Gewerk:
Sanitärtechnik

Planbezeichnung:
Grundriss
Dachaufsicht

INDEX:	Datum:
A	08.11.2017
Gezeichnet:	Mastab:
MV	M:100
Datum:	
08.11.2017	

Waschtisch Kind



WC Modell Baby



WC Kind



Stufenwaschrinne Kind



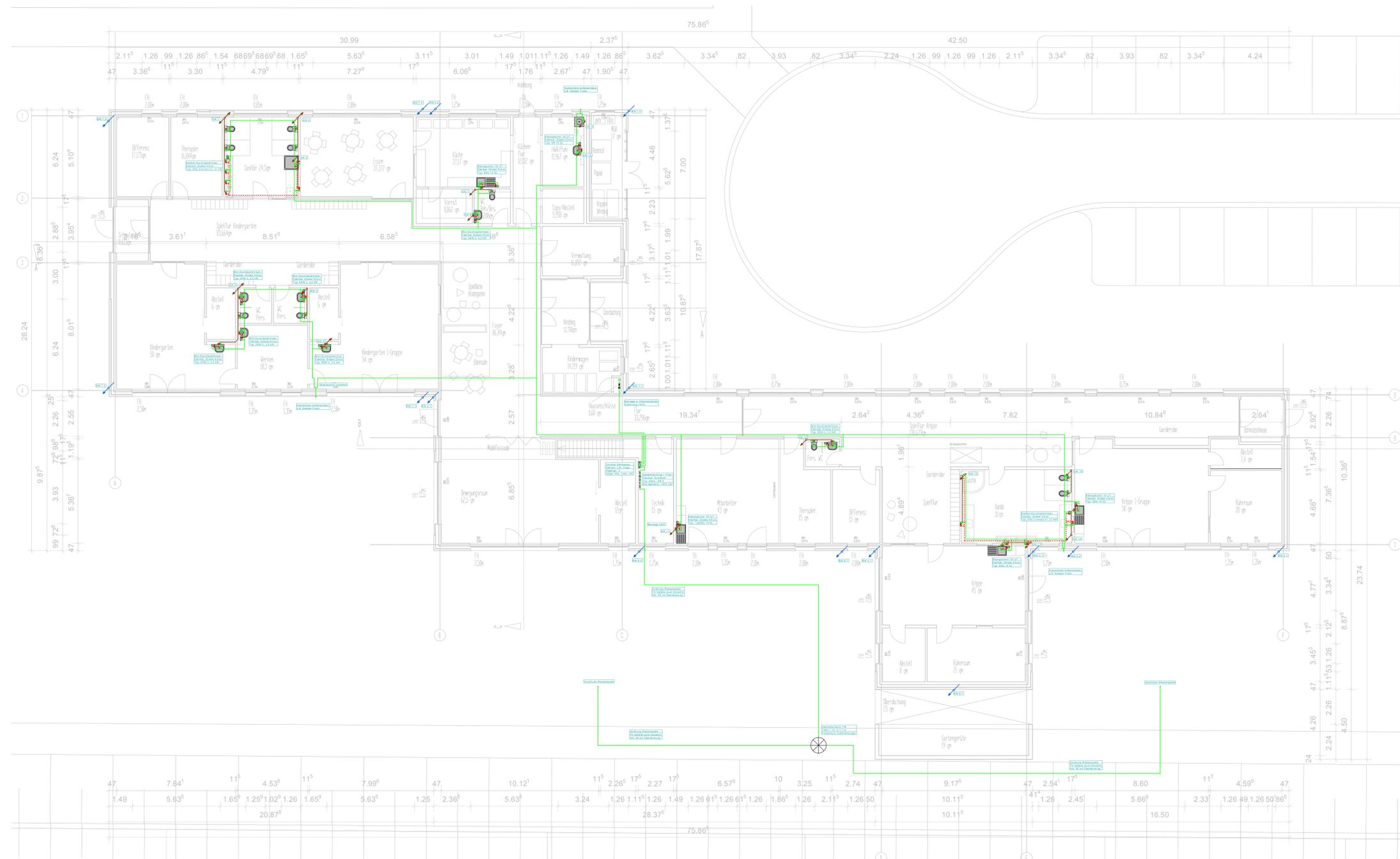
Säuglingsbecken



Duschwanne



Systemtrenner
(für Anschluss Wasserspiele)



Legende

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn mit der Bauleitung abzuklären.

Es sind stets Waschtischen mit Schalldämmelementen für das ausgeschriebene Rohmaterial ersicht. Befestigungsmaterial vorzusehen.

Die Rohrleitungen müssen den gültigen DIN-Bestimmungen entsprechen.

Die Leitungen dürfen nur nach dem Auftragsplanter und vor der Bauleitung genehmigten Plänen verlegt werden.

Rohrleitungsführungen sind stets gänzlich zu Decken und Wänden zu wählen. Die Rohrleitungen sind so zu verlegen, dass sie sich ohne Schäden und Geräusche zu verursachen ausdehnen können.

Neben- und überlappende verdeckte bzw. sich kreuzende Rohrleitungen dürfen sich auch bei Drehung nicht berühren. Bei sich kreuzenden Rohrleitungen sind Ringflansche einzubauen.

Alle Befestigungsmittel und Hilfskonstruktionen sind aus verzinkten Materialien herzustellen und mit schwidmenden Einlagen bzw. Unterlagen zu versehen.

Alle Wand- und Deckendurchdrüche sind mit Rohrlösungen als Überschiebprobe zu versehen.

Die Hohlräume zwischen Rohr- und Überschiebprobe sind mit nichtbrennbaren Materialien zu verschließen.

Alle Isoliere Vorrichtungen, Armaturen, Fenster und Türen müssen freizugänglich bleiben ohne Verdeckung oder Einschränkung durch Rohrleitungen.

Alle Rohrleitungen sind vor Inbetriebnahme zu spülen.

Während der Bauphase sind alle Wasseranschlüsse mit Baustopfen zu verschließen. Im gesamten Trinkwassernetz dürfen keine inkompatiblen Metallteile eingebaut werden.

Bei Durchdringung von Brandabschnitten ist die Rohrleitung mit nichtbrennbarem Dämmmaterial, z. B. formbeständiger Mineralwolle mit einer Schmelztemperatur >= 1.000° C und einem Stoppgewicht von 100 kg/m² zu versehen.

Vor Inbetriebnahme bzw. vor dem Einbringen des Estrichs oder des Wandputzes ist die Dichtigkeit der Rohrverbindungen mittels einer Druckprobe zu prüfen. Über die Druckprobe ist ein Protokoll zu führen.

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	MV	NAME
A	08.11.17	Erstausgabe	MV	

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung

VORPAHL INGENIEURE
WESTOVERLEDINGEN

Heidung, Lüftung, Sanitär, Klima- und Kälteanlagen, Elektrische Anlagen

Bahnstraße 1
26810 Westoverledingen

Telefon 0 49 95 / 99 77 39
Telefax 0 49 95 / 99 78 73
E-Mail info@vorpahl.eu

Neubau Kita
Metjendorf

Projekt:
2017/1417

Bauherr:
Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 10

26215 Wiefelstede

Architekt:
janßen bär partner mbB
Eynhauser Allee 4

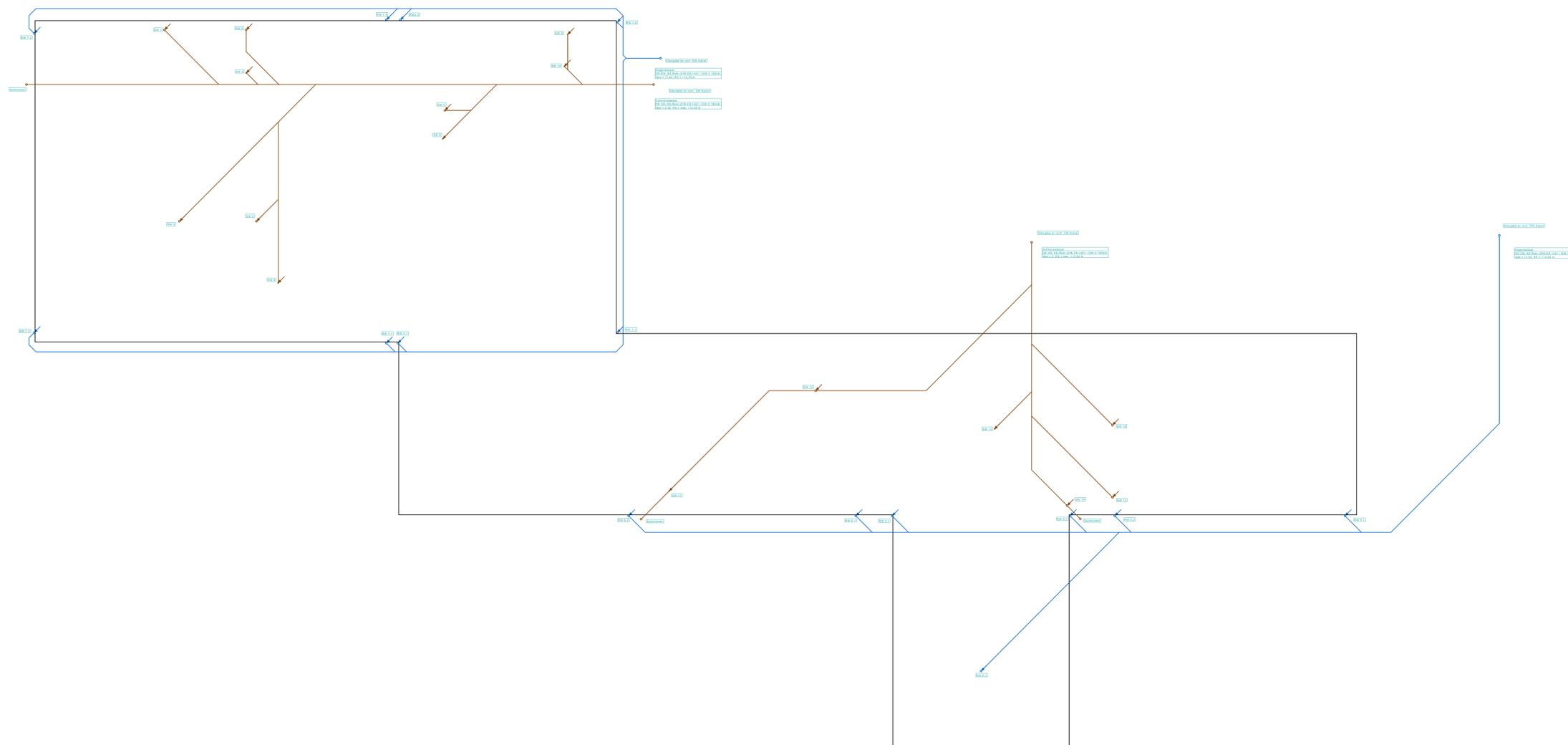
26160 Bad Zwischenahn

Planungsphase:
Entwurf

Gewerk:
Sanitärtechnik

Planbezeichnung:
Grundriss
Erdgeschoss

INDEX: A
Datum: 08.11.2017
Maststab: 1:100



LEGENDE

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Unstimmigkeiten sind vor Baubeginn mit der Bauleitung abzuklären.
 Es sind alle Wandschnitte mit Schalldämmelementen für das auszusprechende Raummaterial einseiti. Befestigungsmittel vorzusetzen.
 Die Rohrleitungen müssen den gültigen DIN-Bestimmungen entsprechen.
 Die Leitungen dürfen nur nach den vom Auftragnehmer und von der Bauleitung genehmigten Plänen verlegt werden.
 Die Rohrleitungen sind so zu verlegen, dass sie sich ohne Schäden und Geräusche zu verschieben ausbauen können.
 Haken und Überstände sind zu vermeiden bzw. sich kreuzende Rohrleitungen dürfen sich nicht im Deckenbereich berühren. Bei sich kreuzenden Rohrleitungen sind Ringflänge anzubringen.
 Alle Befestigungsmittel und Hakenanschlüsse sind aus verzinktem Metallblech herzustellen und mit schützenden Einlagen bzw. Überlagen zu versehen.
 Alle Wand- und Deckenschnitte sind mit Rohrhalbkreis abzuschießen zu versehen.
 Die Schnittkreise zwischen Rohr- und Überstülplungen sind mit nichtverwendbarem Material zu verschließen.
 Alle Verbundverbindungen, Armaturen, Festein- und Tapen müssen bei Zugänglichkeit einer Verbindung oder Entschärfung durch Befestigungen.
 Alle Rohrleitungen sind vor Inbetriebnahme zu prüfen.
 Während der Bauphase sind alle Wasseranschlüsse mit Baustoffen zu versehen. Im gesamten Trassenverlauf dürfen keine Wasseranschlüsse in Messung geplant werden.
 Bei Durchführung von Baustüttschnitten ist die Rohrleitung mit nichtverwendbarem Durchmesser z. B. formbeständiger Messingbleche mit einer Schnitttemperatur $\geq +100^\circ\text{C}$ und einem Stützgewicht von $\geq 10\text{ kg/m}^2$ zu versehen.
 Vor Inbetriebnahme bzw. vor dem Einbringen des Estrichs oder des Wandputzes ist die Dichtigkeit der Rohrverbindungen mittels einer Druckprobe zu prüfen.
 Über die Druckprobe ist ein Protokoll zu führen.

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	NAMM
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
A	08.11.17	Erstausgabe	MV
INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	NAMM

VORPAHL INGENIEURE
WESTVERLEDINGEN

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung
 Heizung, Lüftung, Sanitär · BHKW- und Solartechnik
 Klima- und Kältechnik · Elektrotechnik

Bahnhofstraße 1 · Telefon 0 49 95 / 99 77 99
 26110 Westverledingen · Telefon 0 49 95 / 99 78 73
 E-Mail: info@vorpahl.eu

Neubau Kita Metjendorf

Projektnr.: **2017/1417**

Bauherr: **Gemeinde Wiefelstede Kirchstraße 10 26215 Wiefelstede**

Architekt: **janßen bär partner mbB Eyhauser Allee 4 26160 Bad Zwischenahn**

Planungsphase: **Entwurf**

Gewerk: **Sanitärtechnik**

Planbezeichnung: **Grundriss Gründung**

INDEX	Datum	
A	08.11.2017	
Gezeichnet	Datum	Masstab
MV	08.11.2017	1:100

Gemeinde Wiefelstede

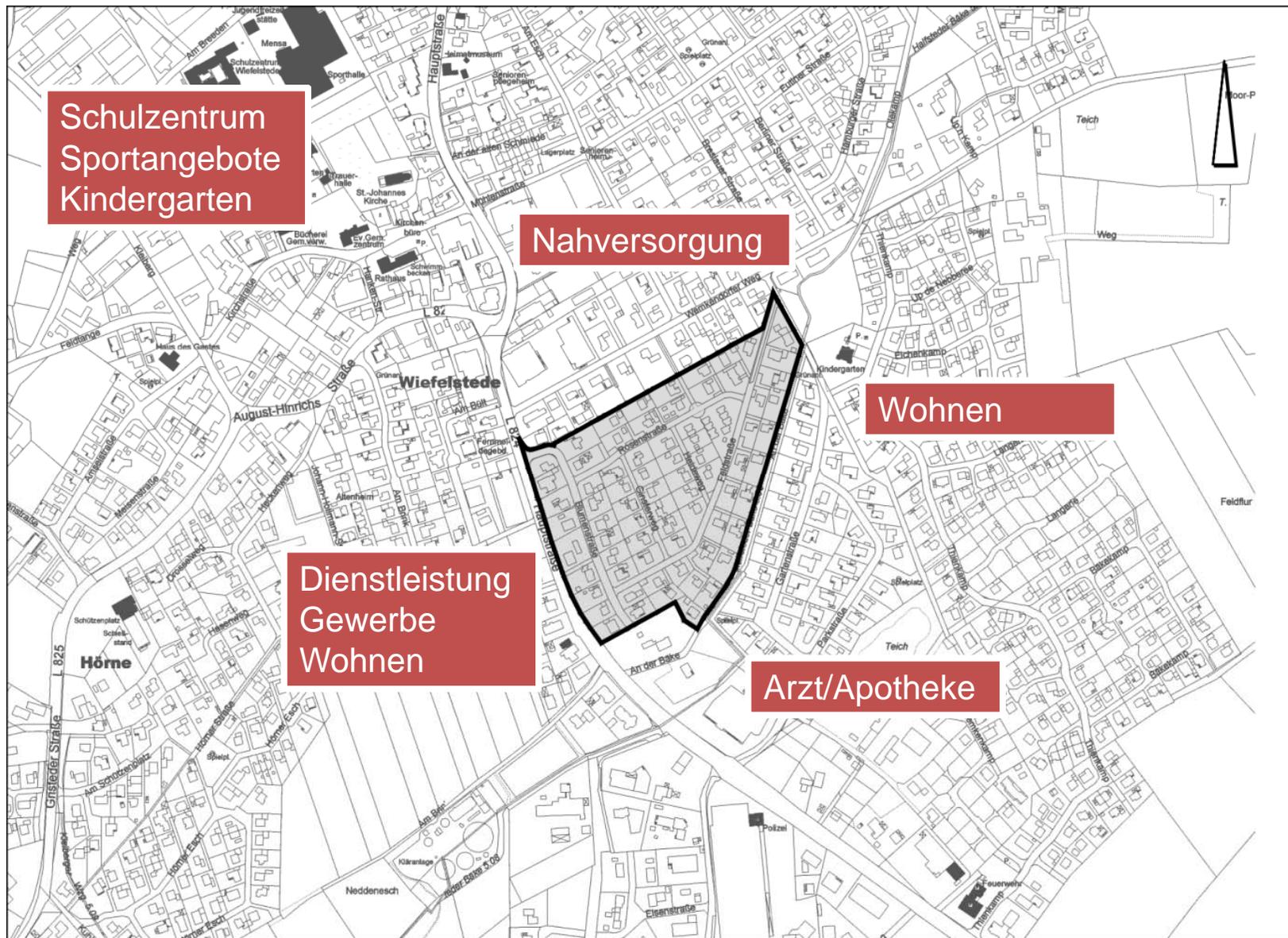
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

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

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzungsbeschluss





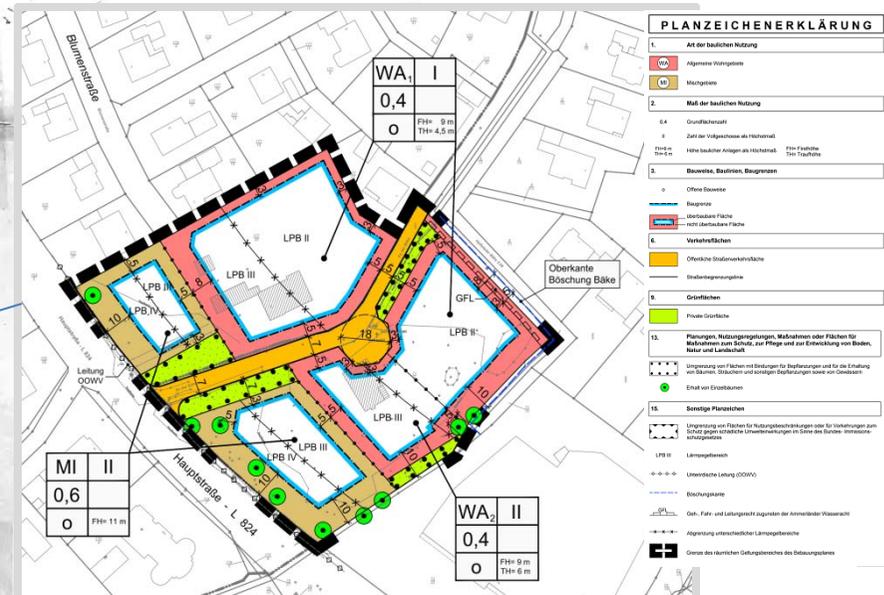


FESTSETZUNGEN

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

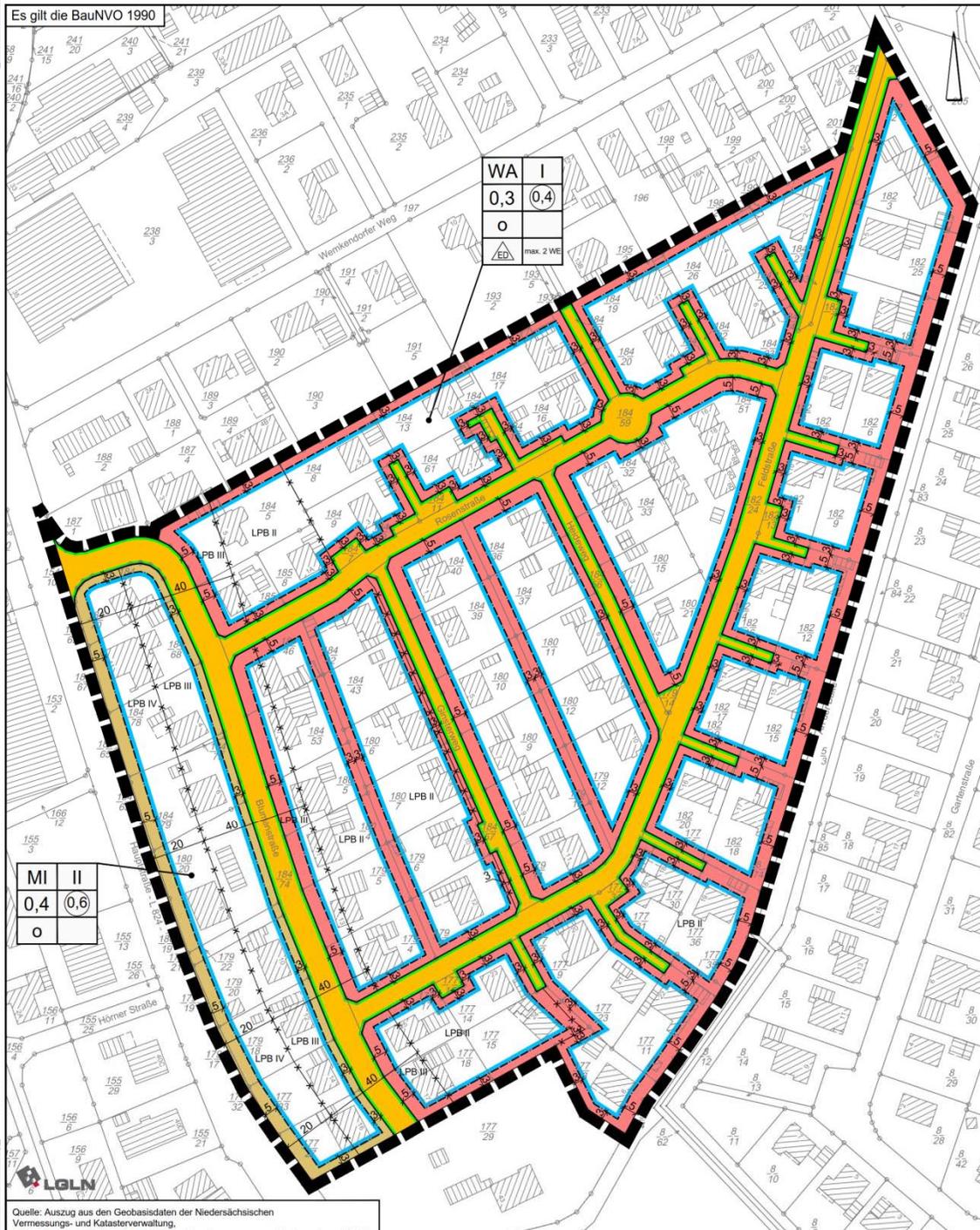
BAULINIEN — — — — —
 BAUGRENZEN — — — — —

SICHTDREIECKE



B-Plan Nr. 2 – Ursprungsplan

B-Plan 144 „An der Bäke“



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.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwplans

Gesamt	73.983 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	53.610 m²
Mischgebiet MI	8.968 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	11.405 m²

B-Plan - Entwurf

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.

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 schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- (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.

- Steuerung verträgliche Innenentwicklung
- Übernahme aus Ursprungsplan
- Vorsorge Lärmschutz

**Landkreis Ammerland**

Entwässerung

Lärmfestsetzung (DIN 4109)

Fernwasserleitung

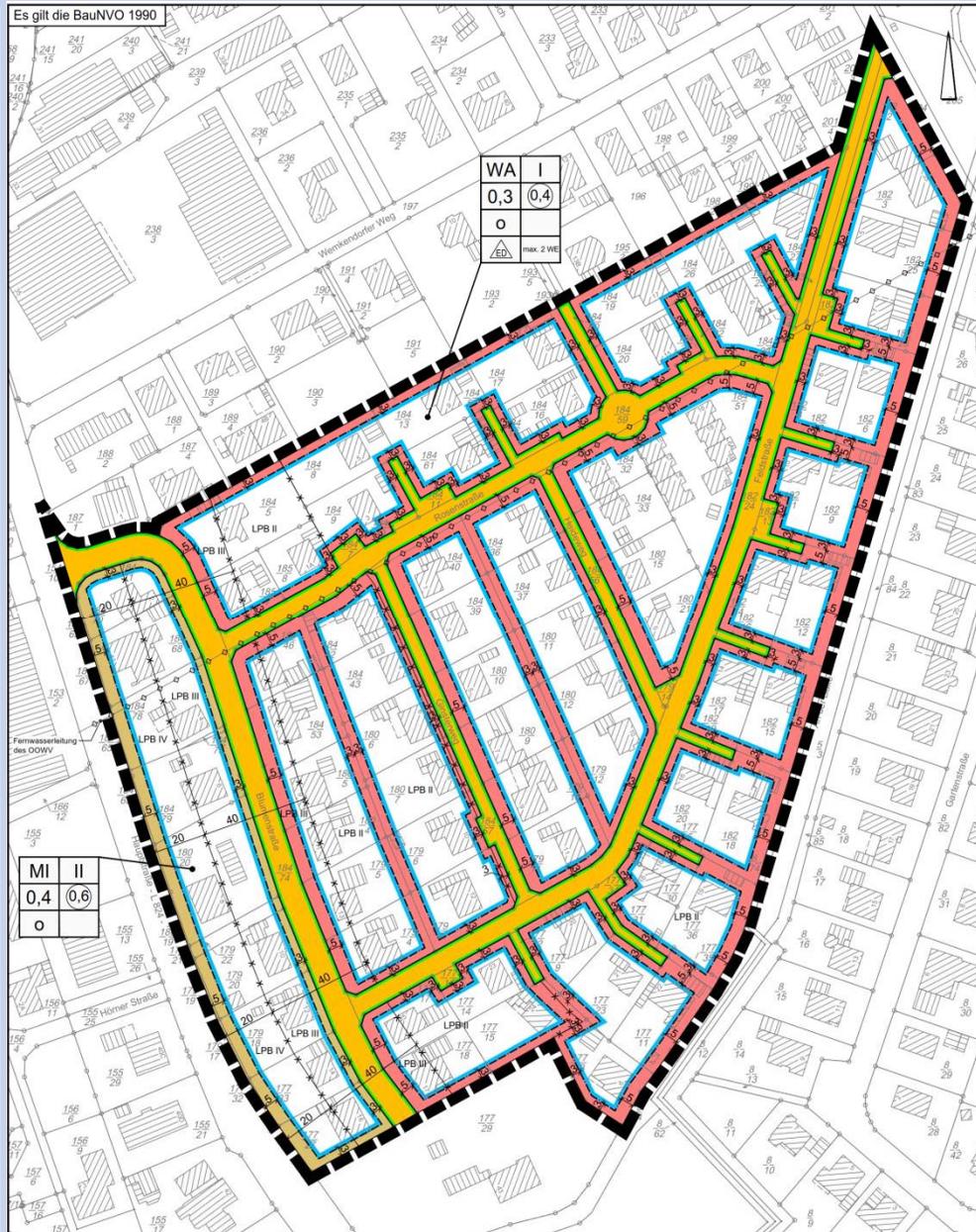
RROP

Ammerländer Wasseracht

Oberflächenentwässerung –

Stellungnahme HeinzemannRückhaltebecken Hörner Diek 16620 m³
Erhöhung Auslastung von 91% auf 92 %Bei Umsetzung 106 FNP-Änd. Gewerbe =
106 % = Vergrößerung Becken um
1000m³Abstände zum Gewässer – Festsetzung
ergänzen (Ausnahmegenehmigung von
Verboten der Satzung beantragen)**EWE Netz, OÖVV, Vodafone**

Hinweise auf Leitungen



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 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.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 108/I

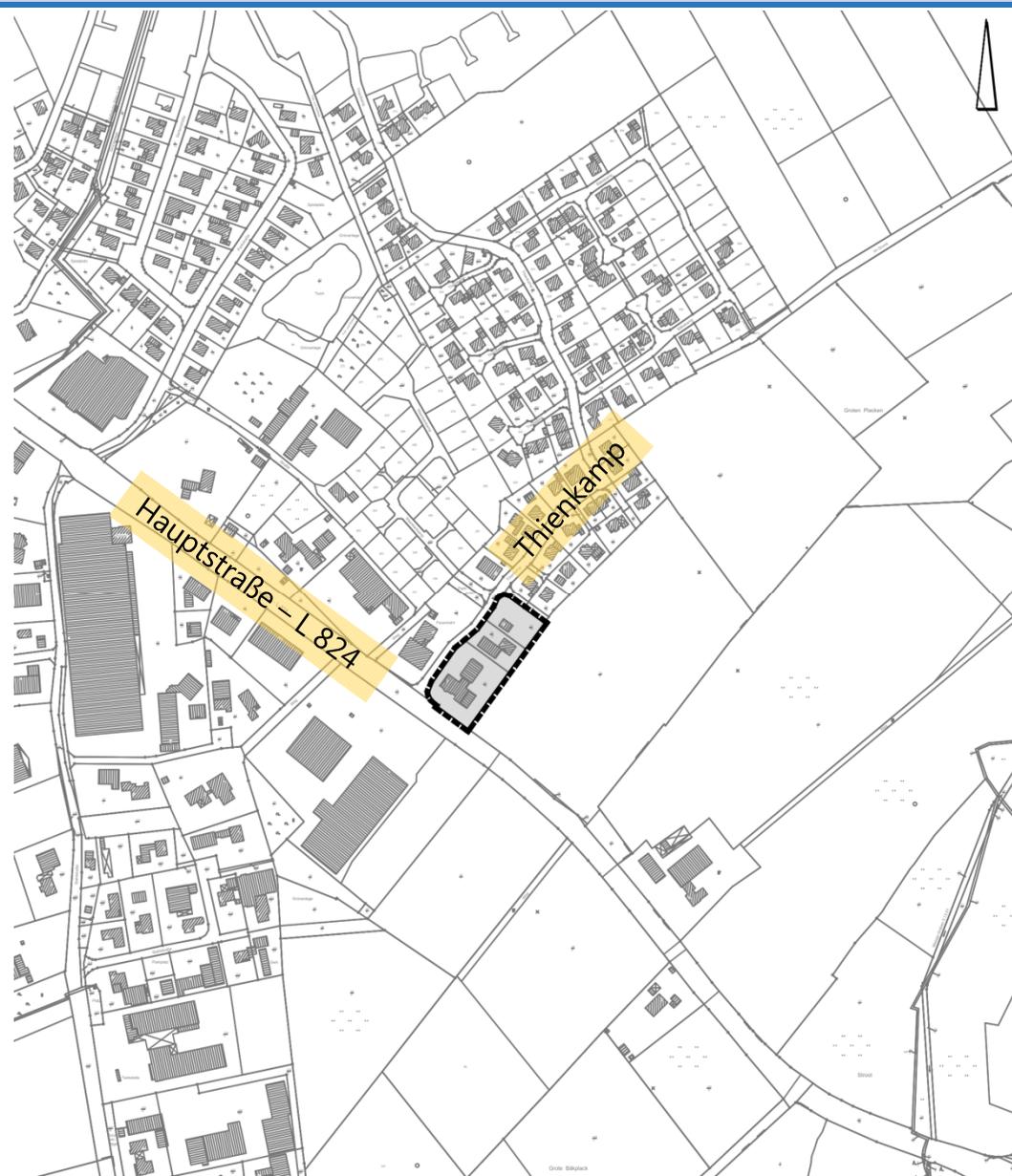
„Thienkamp“

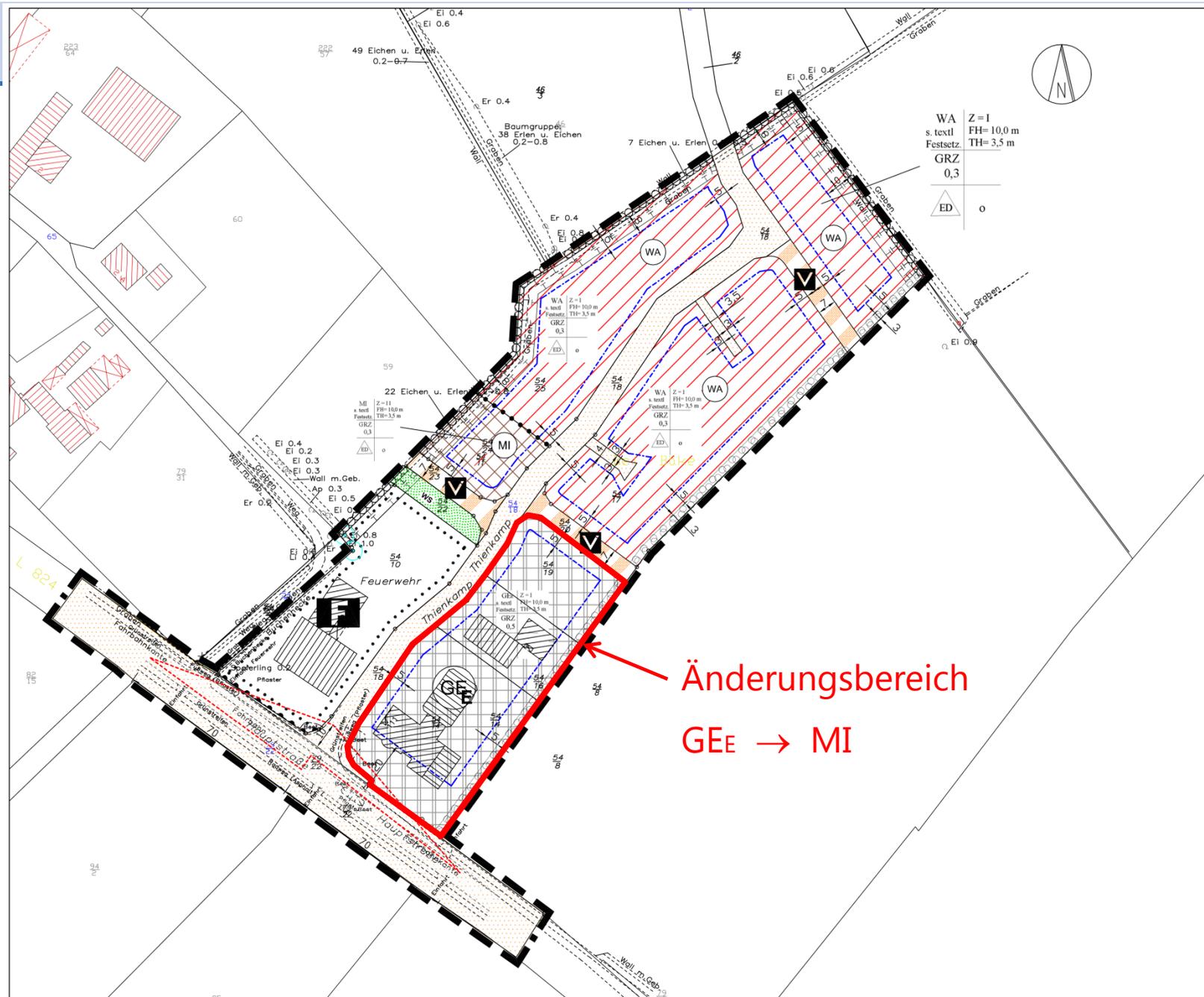
1. Änderung in textlicher Form

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzungsbeschluss







§ 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**.

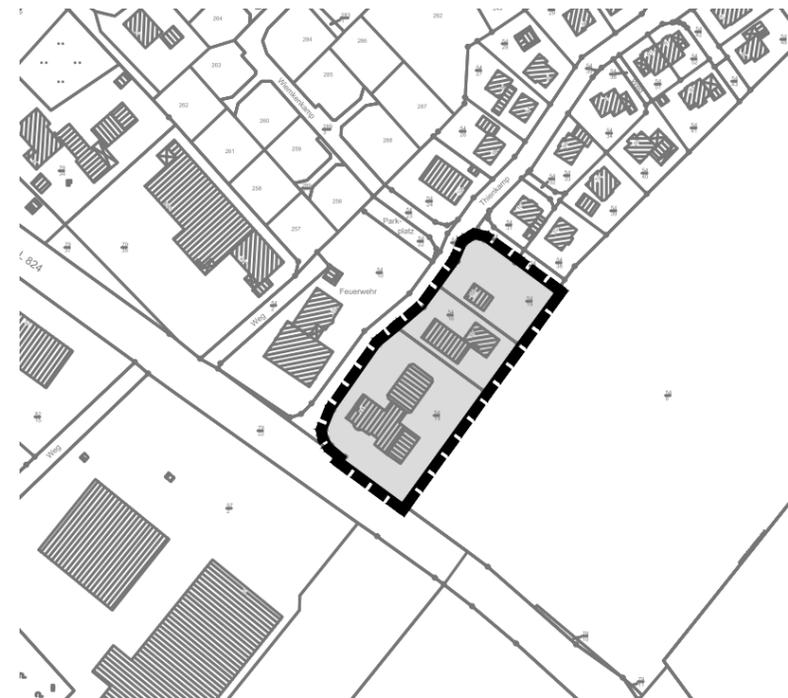
- (2) Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- (3) Im Lärmpegelbereich IV ist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

**Landkreis Ammerland - Hinweise
Lärmfestsetzung (DIN 4109)
RROP-Abwägung**

**EWE Wasser GmbH –Hinweise
Abwasseranschlüsse vorhanden
Keine Bedenken**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Wiefelstede

122. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 58 II

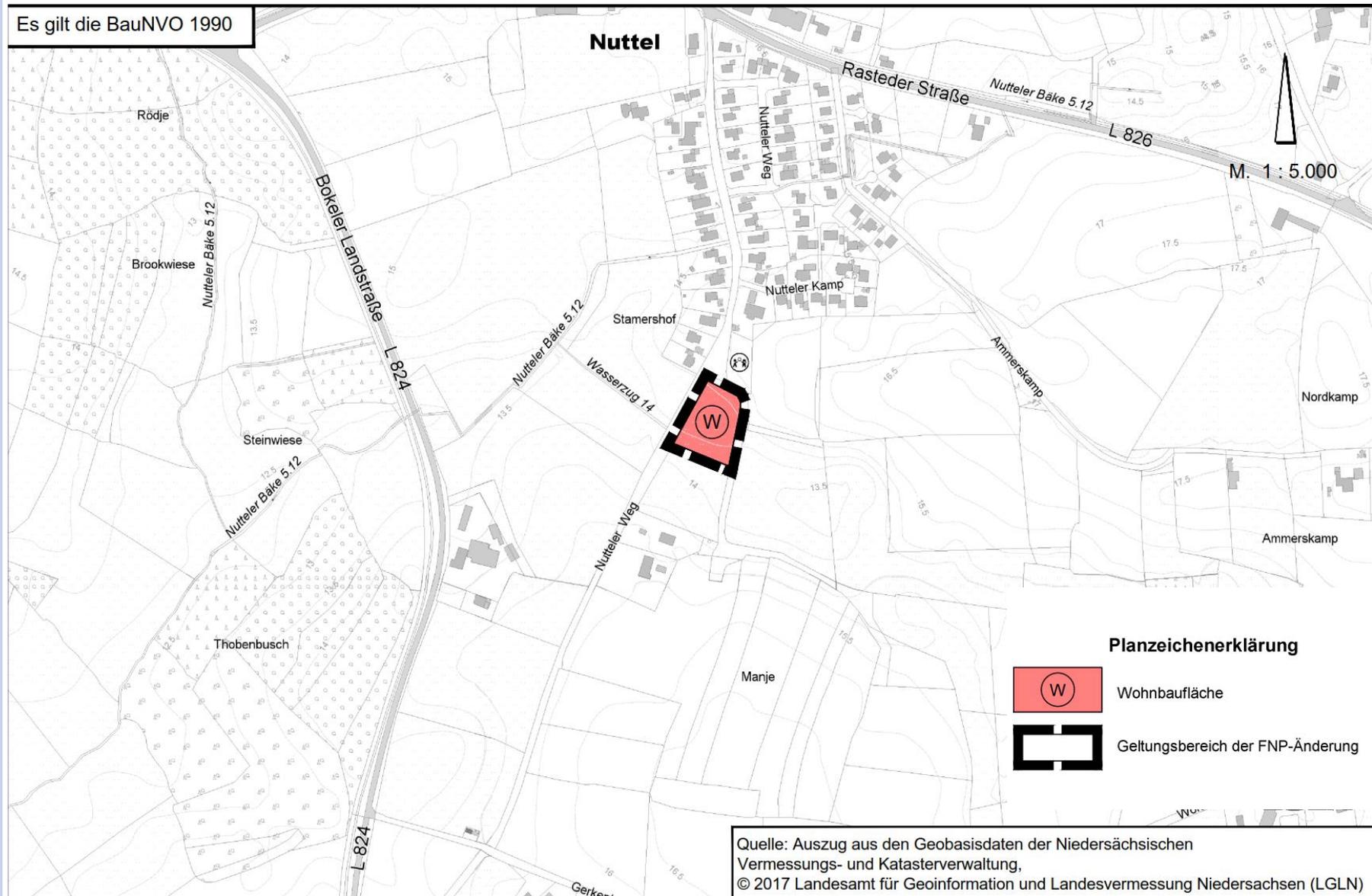
***„Wiefelstede-Nuttel,
Nutteler Weg- Erweiterung“***

Aufstellungsbeschluss



Bau- und Umweltausschuss am 27.11.2017

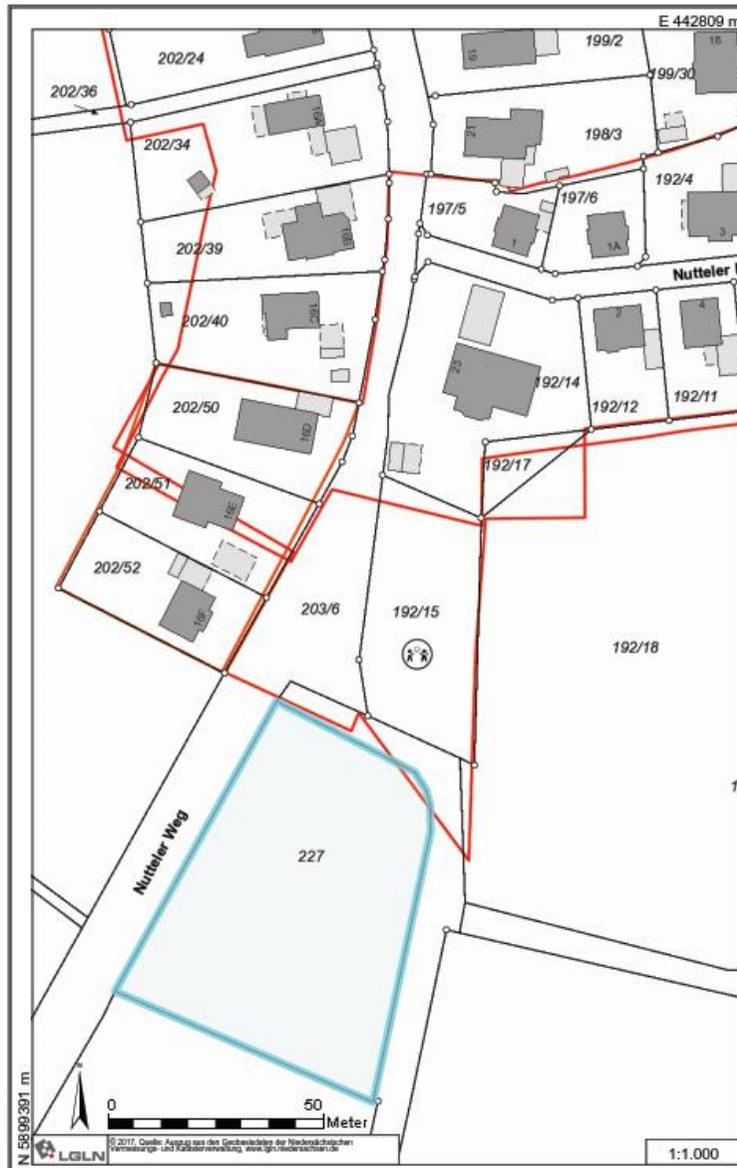
Es gilt die BauNVO 1990



Planzeichenerklärung

-  Wohnbaufläche
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

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





DOP20 - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



0 25 50 Meter

Legende

Biotoptypen

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

Zusatzmerkmale

- - schlechte/gestörte Ausprägung
- u - zeitweise trockenfallend

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 58 II
"Nutte"

Biotoptypen Bestand
November 2017 1:500

Auftraggeber: Amt für Umweltschutz Postfach 2007 26109 Wiefelstede	Auftraggeber: Amt für Umweltschutz Postfach 2007 26109 Wiefelstede	Auftraggeber: Amt für Umweltschutz Postfach 2007 26109 Wiefelstede	
---	---	---	--



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

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eichenweg 1 38113 Ostermünde Telefon 0441 97174-0
0441 97174-11 Telefax 0441 97174-25
Gesellschaft für städtische Postfach 3007 0441 wiefelstede.de
Planung und Forschung 26023 Ostermünde Internet www.nwp.de





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. 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH+ Firsthöhe, TH+ Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
30121 Osterburg Telefax 0441 97174-73
Gesellschaft für räumliche Postfach 3067 E-Mail: info@nwp-gb.de
Planung und Forschung 20028 Osterburg Internet: www.nwp-gb.de

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 Zeldächern 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 (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundrose (*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
Mehlebeere	<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

1. Dachform/ Dachneigung

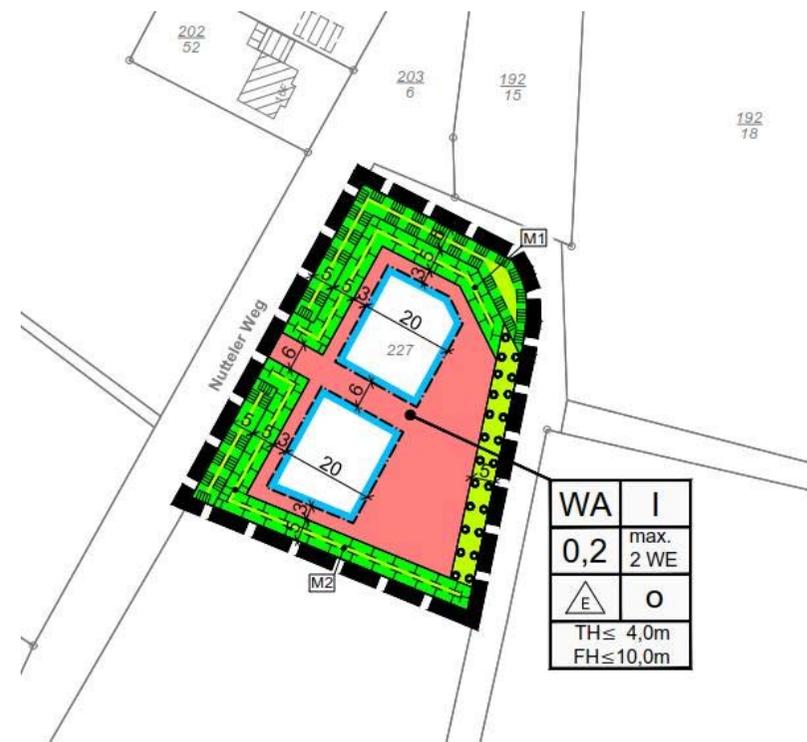
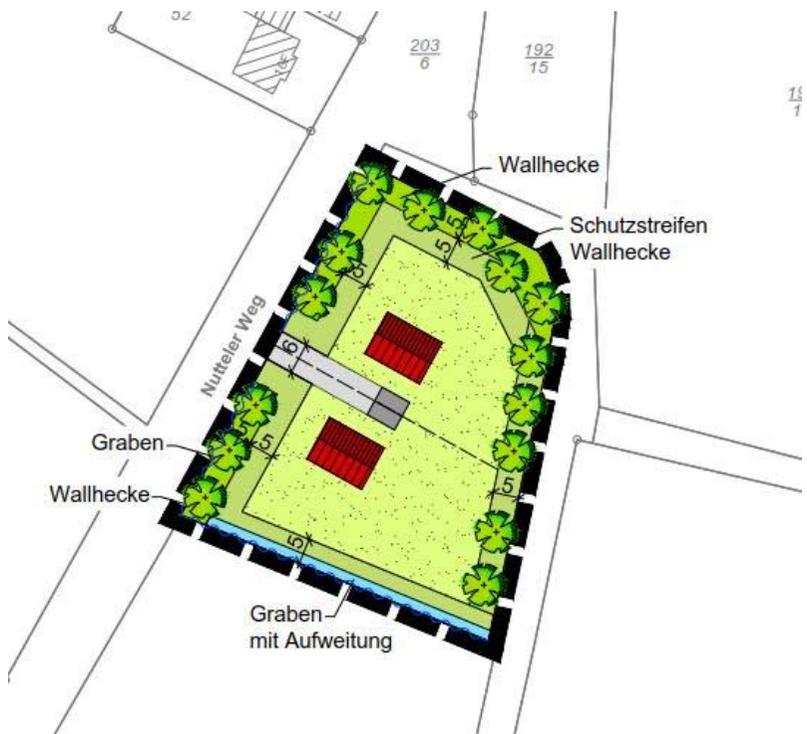
Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeldächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

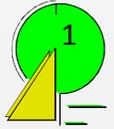
Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

3. Überdachte Stellplätze

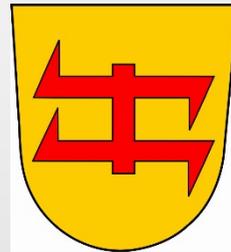
Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



GEMEINDE Wiefelstede



TOP 18

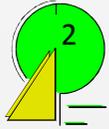
119. Änderung des FNP

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

- Aufstellungsbeschluss

Bau- und Umweltausschuss am 27.11.2017

Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
119. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Geltungsbereich des BP Nr. 65 I und der 119. FNP Änderung



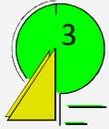
Anlass und Ziel der Planung

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Regelung der baulichen Anlagen durch Art und Maß der baulichen Nutzung

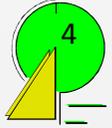
Luftbild



Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ 119. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung des städtebaulichen Konzepts



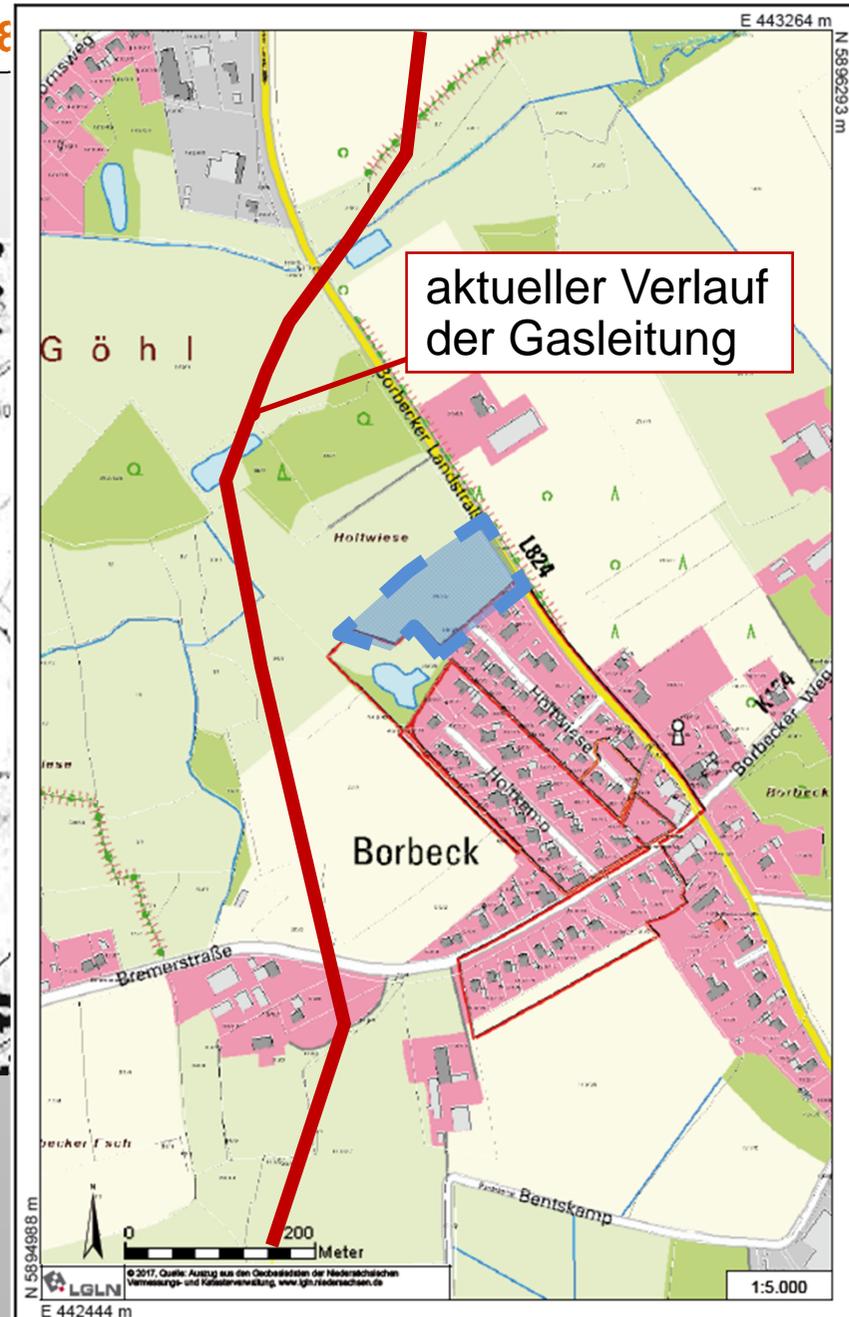
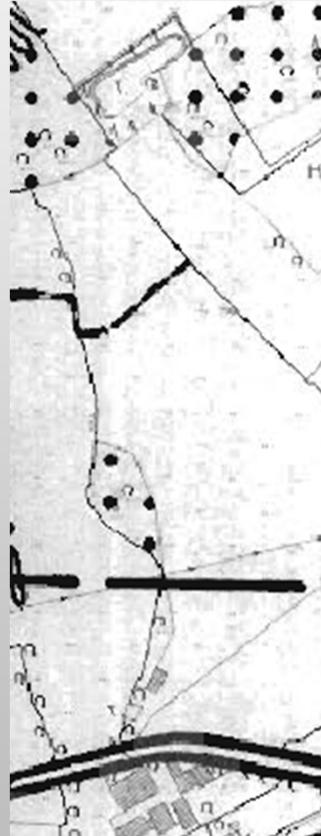
Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ 119. Änderung des Flächennutzungsplanes - rechtswirksamer Flächennutzungsplan 198



Auszug Flächennutzungsplan

- im Geltungsbereich:
landwirtschaftliche
Fläche

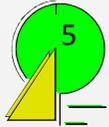
Der
Flächennutzungsplan
ist im
Parallelverfahren zu
ändern.



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

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

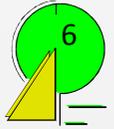
- Entwurf 119. Änderung des Flächennutzungsplanes



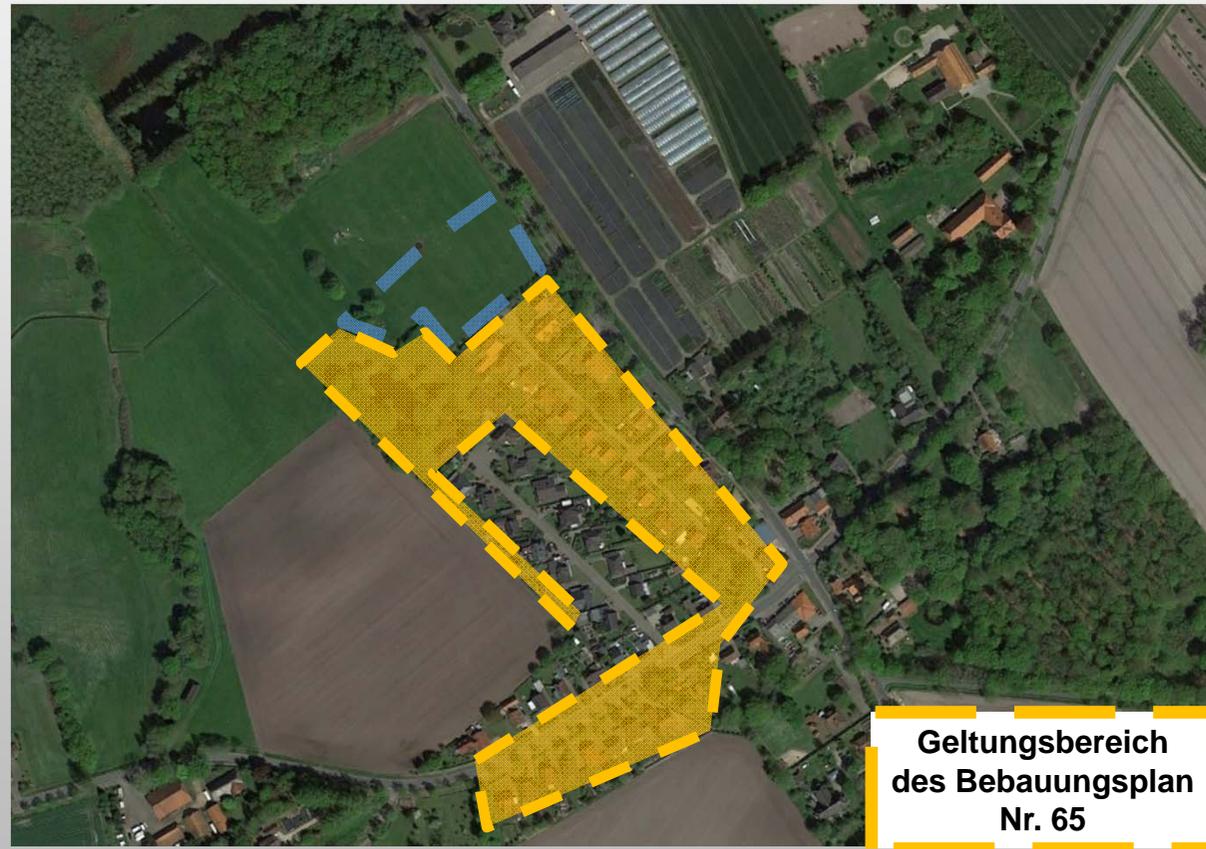
- Darstellung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche



Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
119. Änderung des Flächennutzungsplanes
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65



- Festsetzung:
allgemeines
Wohngebiet (mit
gewerblicher
Teilnutzung),
allgemeines
Wohngebiet und
Mischgebiet

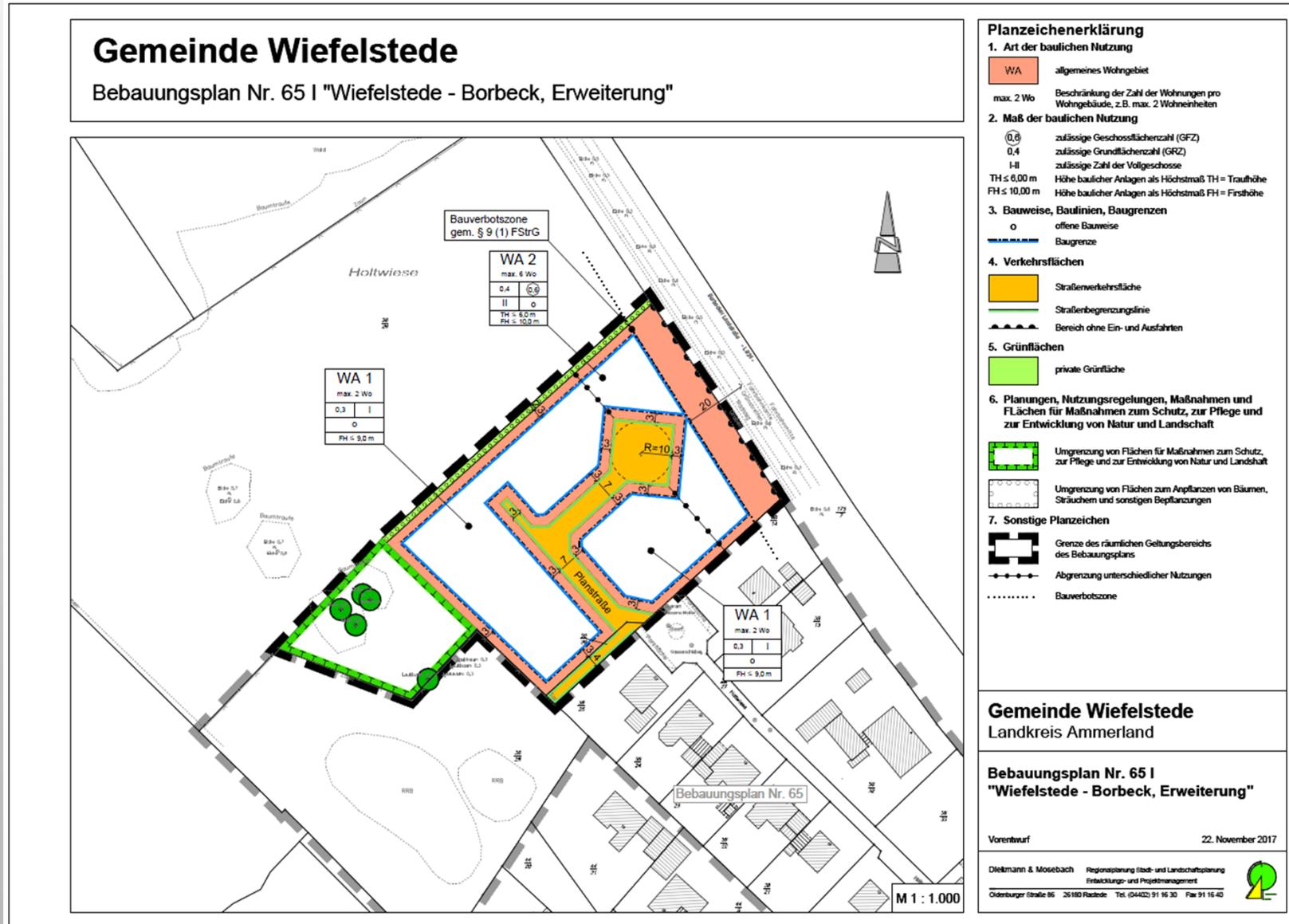
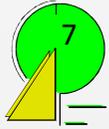


Südlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 (Jahr 1994)

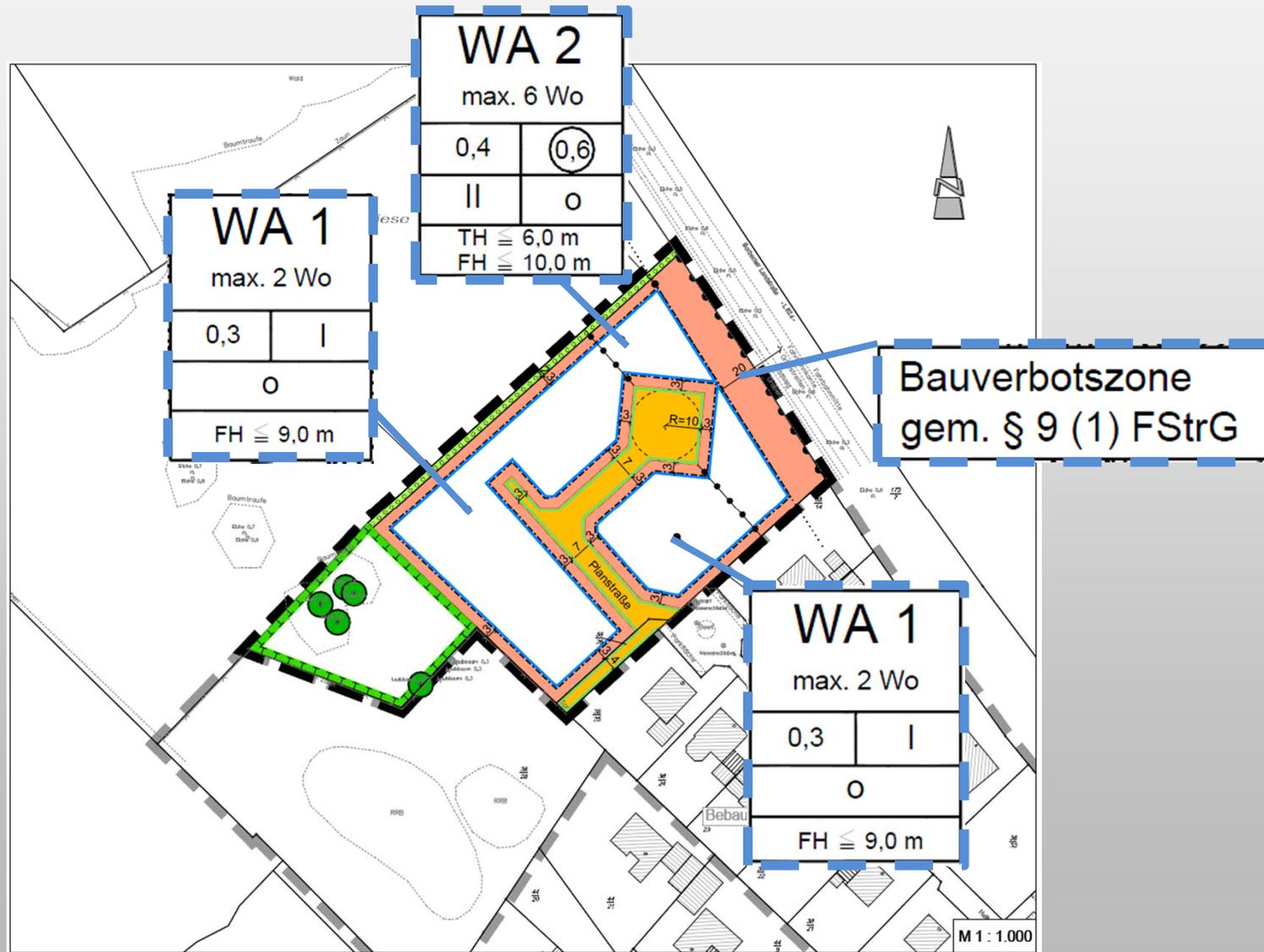
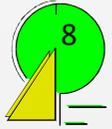
Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 I Bebauungsplan



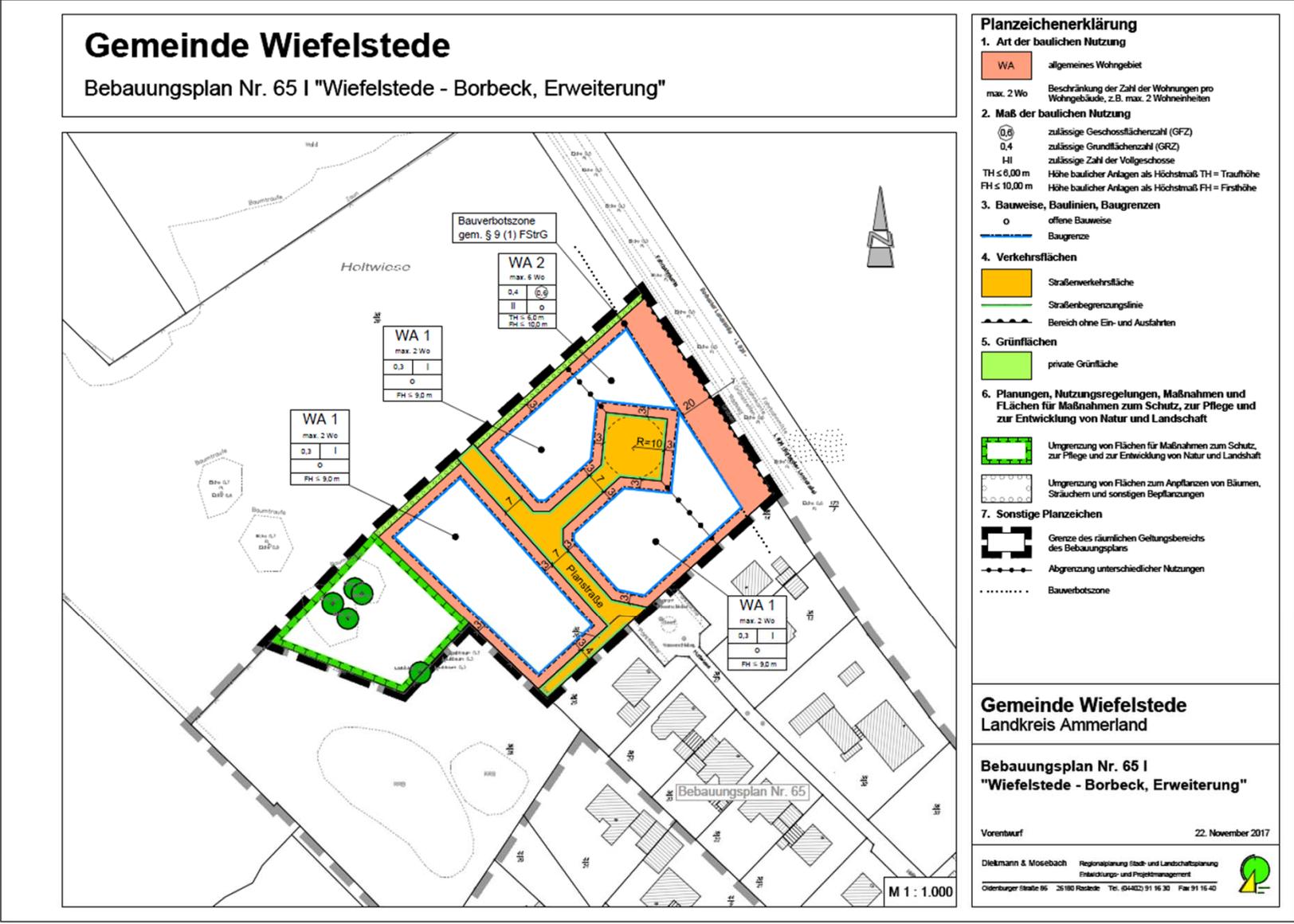
Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
119. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 I Bebauungsplan



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

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

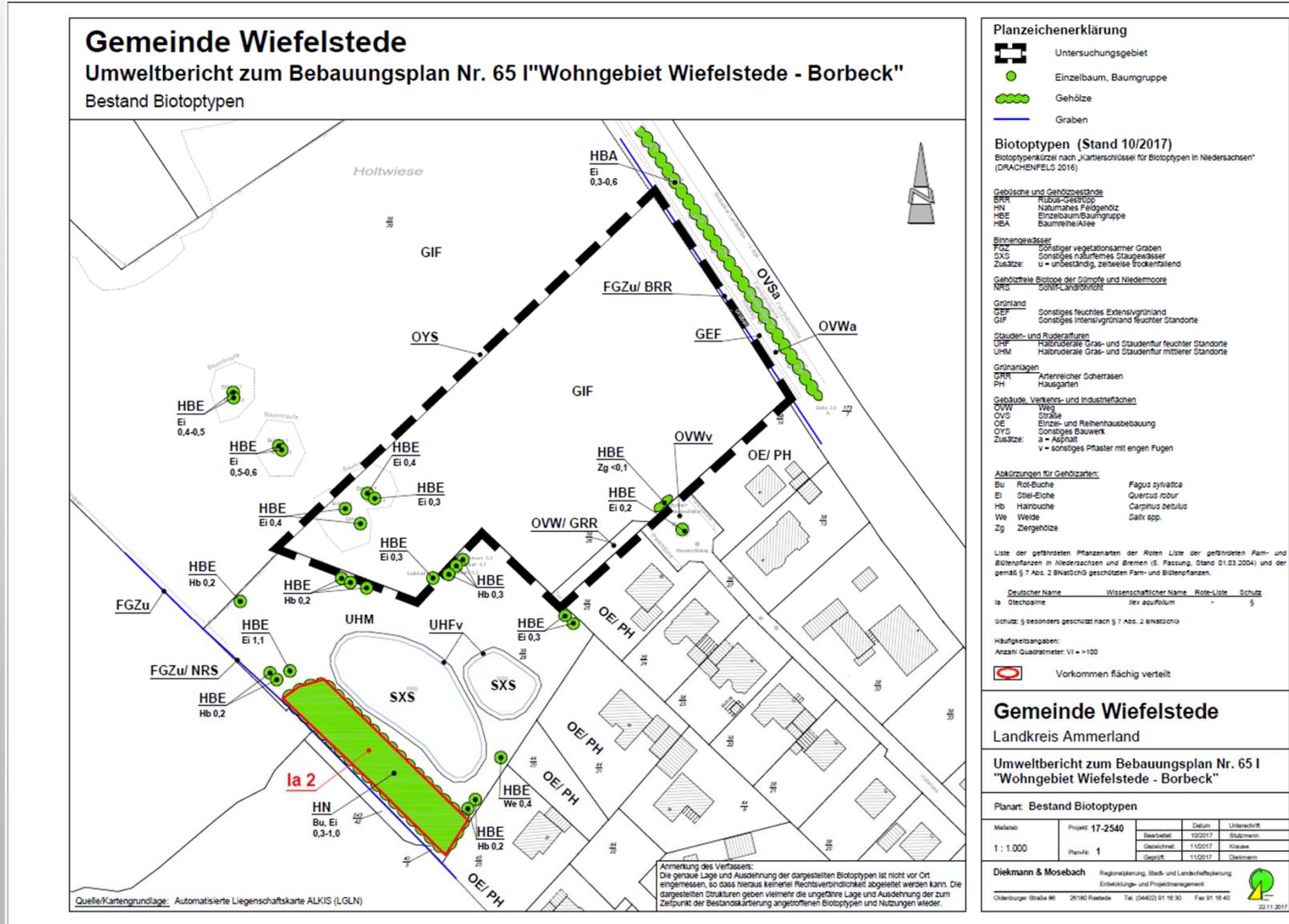
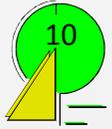
- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 I Bebauungsplan (alternative)



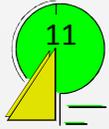
Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

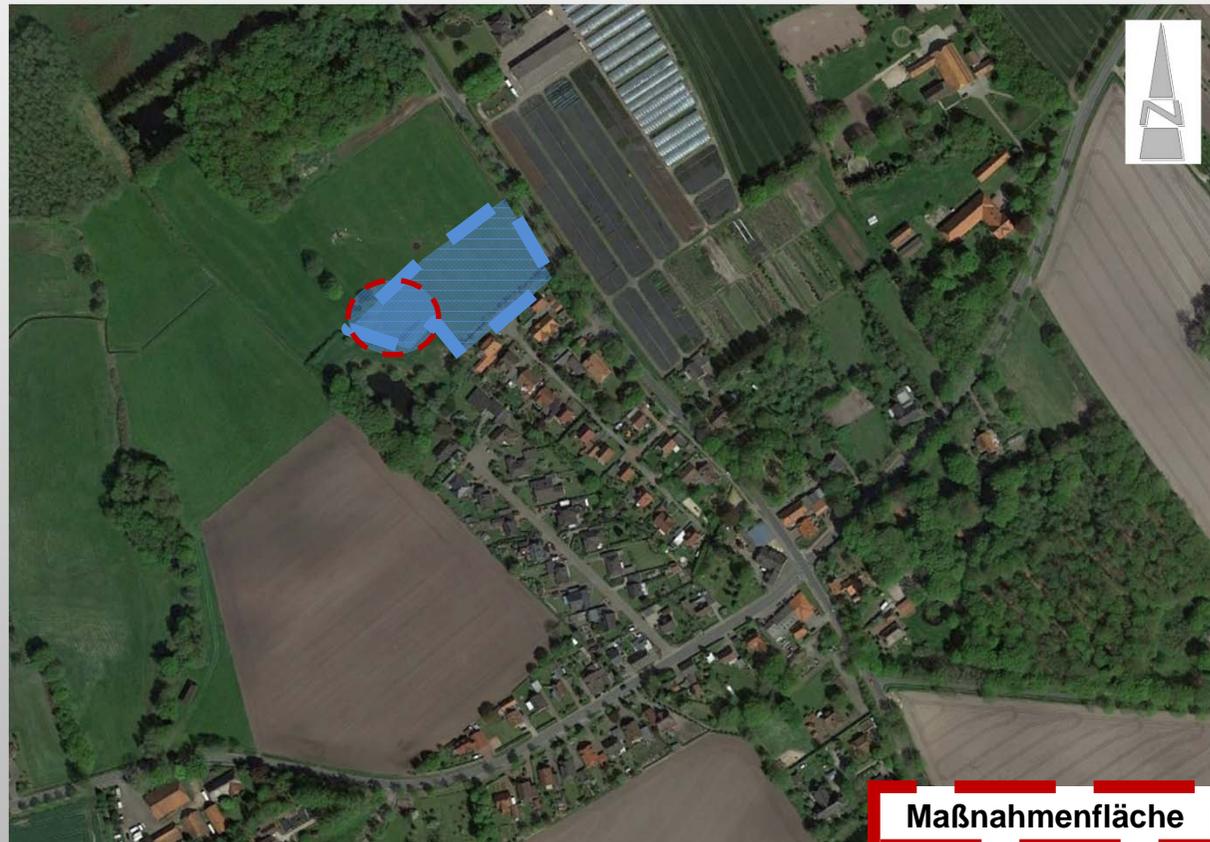
- Biotoptypenkarte

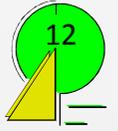


Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
119. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Luftbild zur Feststellung der Biotoptypen



- Maßnahmenfläche (rd. 1.690 m²) für den Ausgleich des Eingriffs zu klein; auch bei einer Wertstufensteigerung um 2 Wst..
- Alternativ zu der Kompensationsmaßnahme eines Extensivgrünlands sind auch standortgerechte Gehölzpflanzungen möglich.
- Es verbleibt ein Kompensationsflächen-defizit, das extern zu kompensieren ist.





Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!