

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 04.06.2018, 17:00 Uhr, Ratssaal

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Lutz Helm SPD

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

Jens-Gert Müller-Saathoff B 90/Grüne als Vertreter für Günter Teusner

Bärbel Osterloh CDU

Manfred Rakebrand SPD als Vertreter für Timo Broziat

Siegfried Scholz CDU als Vertreter für Helmut Stalling

Dirk Schröder SPD

Jörg Weden SPD

Karl-Heinz Würdemann FDP als Vertreter für Hartmut Bruns

hinzugewähltes Mitglied

Michael Sander ab TOP 8

von der Verwaltung

Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführer

Isabelle Kaiser Auszubildende

Gäste

Richard Eckhoff Ammerländer Wasseracht, zu TOP 8

Stephanie Geelhaar Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu TOP 9 und TOP 10

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach Planungsbüro Diekmann & Mosebach, zu TOP 9 und TOP 10

Claus Stölting Nordwestzeitung

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 11 bis TOP 13

und zeitweise bis zu 15 Zuhörer/-innen.

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden 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

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

6. Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner möchte wissen, warum im allgemeinen Wohngebiet „Grote Placken“ eine offene Bauweise festgesetzt werde soll und wie üblich Einfamilien- und Doppelhäuser.

Ausschussvorsitzender Nacke sagt eine Beantwortung im Rahmen der Beratung zu TOP 9 zu.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 19.02.2018

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.02.2018 wird bei drei Enthaltungen einstimmig genehmigt.

8. Evtl. Sanierung des Zwischenahner Meeres: Vorstellung der Machbarkeitsstudie

Vorlage: B/1091/2018

Herr Eckhoff, Ammerländer Wasseracht, stellt die Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Zwischenahner Meeres anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation ausführlich vor. Es handele sich hier um ein sehr komplexes Thema. Nachdem der Arbeitskreis am 22.05.2018 über die Machbarkeitsstudie beraten habe, könnten die Unterlagen jetzt der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Er erläutert ausführlich die Hintergründe der Studie. Der Phosphateintrag pro Jahr ins Zwischenahner Meer liegt bei rd. 9 to. 46 % des Eintrages komme aus dem Einzugsgebiet der Otterbäke. Der Eintrag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen liege im Mittel bei rd. 6,6 to Phosphat. Dieser Wert sei abhängig vom Niederschlag und könne daher stark schwanken. 2001 lag er beispielsweise bei 16 to. Das Meer könne eine Phosphatkonzentration in den Zuläufen von 0,1 mg/l vertragen. Aktuell liege diese jedoch bei 0,36 mg P/l. Für die Entwicklungsziele wurden zwei Szenarien entwickelt, die jedoch nicht umsetzbar erscheinen. Anschließend stellt er das Maßnahmenkonzept vor und erläutert die einzelnen Maßnahmen. Unter anderem sei eine Teilumlegung der Otterbäke in die Flugplatzbäke im Konzept vorgesehen. Hierdurch würde dem Meer nicht zu viel Wasser entzogen werden. Die Flächenverfügbarkeit und die Finanzierung seien bislang jedoch noch nicht geklärt. Seit Ende Mai werde die Wasserqualität auf dem Zwischenahner Meer regelmäßig gemessen.

Herr Eckhoff macht am Ende seiner Ausführungen deutlich, dass es verschiedene Verantwortliche und daher auch mehrere Lösungen gebe. Jeder müsse nun seine Hausaufgaben machen. Dies könne zwar zu einer deutlichen Reduzierung der Phosphateinträge auf ca. 3,3 to pro Jahr führen, aber die Blaualgenblüte nicht gänzlich verhindern. Anschließend erläutert er das weitere Vorgehen.

Ausschussmitglied Scholz verweist auf die Industrie, die weniger phosphathaltige Produkte herstellen könnte.

Herr Eckhoff setzt auf eine Sensibilisierung der Landwirtschaft und auf Aufklärung auch in den urbanen Gebieten. In Niedersachsen sei eine Wasseraufbereitung zur Reduzierung des Phosphatgehaltes im Gegensatz zu Nordrhein-Westfalen gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff bedankt sich für die konkreten Fakten und die aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten. Er kritisiert die unterschiedlichen Regelungen auf Länderebene und das Fehlen einer solchen in Niedersachsen. Bauherren sollte die Möglichkeit gegeben werden, Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstücke zu verrieseln.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schröder erklärt Herr Eckhoff, dass das Land grundsätzlich für das Zwischenahner Meer zuständig sei. Vorgesehen sei jedoch eine Sanierung und keine Restaurierung des Meeres. Es seien daher viele zuständig, unter anderem das Land, die Kommunen und die Wasserachten. Der Arbeitskreis werde weiterarbeiten und gegebenenfalls noch erweitert werden, um zu koordinieren und zu beraten. Die Ammerländer Wasseracht habe sich bereit erklärt, die Machbarkeitsstudie mit zu finanzieren.

Ausschussmitglied Würdemann fasst zusammen, dass es keinen Königsweg gebe und die Phosphateinträge nicht gänzlich verhindert werden können. Er verweist auf die riesigen Dimensionen bei den notwendigen Investitionen und fragt nach weiteren Möglichkeiten.

Herr Eckhoff erklärt, dass eine chemische Phosphatfällung technisch zwar möglich sei, aber teuer und insbesondere bei Starkregenereignissen nicht zielführend. Hier würde man nur die Symptome bekämpfen, nicht aber die Ursachen beseitigen.

FBL Siemen erinnert daran, dass das Problem schon seit langer Zeit bekannt sei. In den 80er-Jahren habe man in der Wiefelsteder Kläranlage eine Phosphatfällungsanlage eingebaut und in den 90ern bei der Erweiterung der Kläranlage die Ableitung des gereinigten Abwassers in die Rehhorner Bäche vorgenommen. Die gewünschten Ergebnisse habe man hierdurch bekanntermaßen nicht erreicht. Er weist darauf hin, dass die vorgesehenen Schilfpolder ganz erhebliche Folgekosten verursachen würden. Die Machbarkeitsstudie sollte daher heute lediglich zur Kenntnis genommen und anschließend in den Fraktionen beraten werden.

- 9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1089/2018

Herr Mosebach, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert den Anlass und die Ziele der Planung anhand der beigelegten Präsentation. In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses habe man sich mehrheitlich für die Variante 4 ausgesprochen und die Verwaltung mit der Klärung der Anbindung an die Landstraße beauftragt. Diese wurde im Vorfeld zur heutigen Sitzung abgestimmt. Der beantragten Verlegung der OD-Grenze bis zum Dingsfelder Weg wurde zugestimmt unter der Auflage, eine Geh- und Radweganlage auf der Seite der Fläche „Grote Placken“ anzulegen. Anschließend erläutert er die Variante 4 und erklärt zur Einwohnerfrage, dass es sich hier nicht um einen ländlichen Bereich handle und eine verdichtete Bauweise angestrebt werde, so unter anderem auch ein Bereich für Reihenhäuser. Nicht jeder könne sich ein Einfamilienhaus leisten. Der gewerbliche Verkehr soll am neuen Ortseingang frühzeitig abgefangen werden. Die das Gebiet prägende Wallhecke soll erhalten bleiben. Das Regenrückhaltebecken werde im Randbereich eingeplant. Bei der schmaleren Verbindung zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet sei eine Einbahnstraßenregelung angedacht. So könne auf einen Wendeplatz im Mischgebiet verzichtet werden. Eine offene Bauweise erlaube ein flexibles, verdichtetes Bauen. Die Gebäudelängen könnten im Bebauungsplan begrenzt werden. Das Mischgebiet 2 sei mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Ausnutzbarkeit sei bewusst gestaffelt worden. Im späteren Verfahren würden noch Schallleistungspegel festgelegt werden. Durch die vorgesehenen Gehölzanpflanzungen im Randbereich füge sich das gesamte Gebiet gut in das Landschaftsbild ein. Der Einzelhandel soll im Gewerbegebiet eingeschränkt werden. Zudem schlage er vor, Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2, nicht im eingeschränkten GE) auszuschließen, da diese die gewerbliche Entwicklung blockieren würden.

Ausschussmitglied Kruse gibt zu bedenken, dass kein Beschluss zu den vorgestellten Konzepten gefasst wurde. Insofern wurde die Variante 4 auch nicht favorisiert. Die UWG-Fraktion spreche sich wegen der Ringstraße für Variante 3 aus, auch wenn diese eine größere Verkehrsfläche ausweise. Ein Wendehammer (wie in Variante 4) würde zu Verkehrsproblemen führen. Eine Reduzierung der Breite der Ringstraße von 10 m auf 9 m würde zu einer geringeren Verkehrsfläche führen. Mit der vorgesehenen Einbahnstraßenregelung habe man erhebliche Probleme, da die direkten Anwohner das Gebiet dann nur über das Gewerbegebiet würden verlassen können. Besser sei ein Durchfahrverbot für Lkw. Außerdem sehe die Planung einen zu geringen Wohnanteil vor. Statt des Mischgebietes sollte daher dort besser ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Herr Mosebach hält entgegen, dass ein allgemeines Wohngebiet direkt an einer vielbefahrenen Hauptstraße nicht unbedingt möglich sei. Dies müsse erst noch geprüft werden.

FBL Siemen macht deutlich, dass unter anderem Müllfahrzeugen eine Möglichkeit zum Wenden gegeben werden müsse.

Herr Mosebach weist darauf hin, dass die Einbahnstraßenregelung erst am Wall vor dem Gewerbegebiet beginnen soll, so dass die Anlieger das Gebiet auch über das Mischgebiet oder in Richtung Thienkamp verlassen können.

Nach einer kurzen Diskussion über Straßenbreiten erklärt FBL Siemen, dass eine Straßenbreite von 7 m (ohne Gehweg) grundsätzlich ausreichen würde.

Ausschussmitglied Schröder fordert, dass der gegenüberliegende Gewerbebetrieb Siems Fenster + Türen geschützt werden müsse. Das geplante Gewerbegebiet hält er für zu groß. Er befürchtet, dass eine entsprechende Nachfrage nicht vorhanden sei. Die entsprechenden Festsetzungen könne man dann aber nicht mehr zurückschrauben. Als Negativbeispiel nennt er die Entwicklung im Gewerbegebiet Eisenstraße. Man sollte die Erschließung daher so wählen, dass die Fläche später noch in ein Wohn- oder Mischgebiet umgewandelt werden kann.

FBL Siemen widerspricht und verweist auf regelmäßige Nachfragen nach kurzfristig zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Die Erschließung des Gewerbegebietes könne in Bauabschnitten erfolgen. Entscheidend sei, dass die Gemeinde bei Nachfragen kurzfristig reagieren könne. Ein Bauleitplanverfahren dauere immerhin 9 Monate bis zu einem Jahr. In der Eisenstraße können zurzeit lediglich drei Gewerbegrundstücke angeboten werden. Er sieht die Fläche als einmalige Chance, die jedoch zeitlich befristet sei. Über die gewerbliche Entwicklung auf der Fläche „Grote Placke“ werde nun schon seit fast zwei Jahren diskutiert. In Gewerbegebiet Stahlstraße/Eisenstraße wurden viele Arbeitsplätze geschaffen. Gegenüber der Fläche „Grote Placke“ gebe es bereits eine gewerbliche Nutzung und die Lage sei für Gewerbebetriebe sehr interessant.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff hält den Gewerbeanteil ebenfalls für zu hoch und verweist auf die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Man brauche daher zumindest die Option, aus dem Gewerbegebiet ein Wohngebiet zu machen. Er spricht sich für Variante 1 aus. Das Wohngebiet sollte komplett vom Gewerbegebiet abgekoppelt werden. Die vielen Grünflächen seien wichtig, auch wenn das Wohnen hierdurch etwas teurer werde. Die Variante 1 entspreche den heutigen Ansprüchen an ein Wohngebiet.

FBL Siemen verweist auf die Kosten für die Grünflächen, die an die Grunderwerber weitergegeben werden müssten. Die Variante 4 sei daher ein guter Kompromiss. Bei der Ausweisung eines Wohngebietes anstelle eines Gewerbegebietes könne aufgrund der Entfernung zum Schulzentrum ein Anspruch auf Beförderung zur Schule mit dem Bus entstehen.

Ausschussmitglied Weden mahnt eine schnelle Einigung an, da ansonsten die Kaufoption verfallen könne und man dann mit leeren Händen da stehe. Er spricht sich für eine Ringstraße im Gewerbegebiet aus und bittet um Überprüfung der zulässigen Gebäudehöhen in Variante 4. Das eingeschränkte Gewerbegebiet sollte in nordöstlicher Richtung erweitert werden wegen der möglichen weiteren Wohnbauentwicklung auf den angrenzenden Flächen. Zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet sollte lediglich ein Rad- und Fußweg vorgesehen werden. Ein Lkw-Verkehr sei an dieser Stelle nicht so günstig. Der Bau- und Umweltausschuss habe in seiner letzten Sitzung sehr wohl die Variante 4 favorisiert. Die Variante 1 würde einen zu hohen Unterhaltungsaufwand verursachen. Das Wohngebiet am Thienkamp habe sich schließlich auch ohne Verkehrsinseln zu einer grünen Siedlung entwickelt. Auch er hätte gerne eine größere Wohnbaufläche. Er hoffe, dass diese an anderer Stelle entwickelt werden könne. Die Nachfrage sei in jedem Fall da. Er spricht sich aus ökonomischen Gründen für Variante 4

mit einer Verkehrsführung wie in Variante 3 aus. Er bittet noch einmal eindringlich, die Entscheidung nicht weiter zu verschieben.

FBL Siemen hält eine Trennung zwischen dem Wohn- und dem Gewerbegebiet für möglich. Dann werde jedoch ein Wendekreis im Mischgebiet, wie in Variante 1 dargestellt, erforderlich.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke erinnert daran, dass in der letzten Beratung im Bau- und Umweltausschuss ein Beschluss über die vorgestellten städtebaulichen Konzepte gar nicht vorgesehen war. Gewerbeflächen seien wichtig. Ihm seien im Ammerland keine Gewerbebrachen bekannt. Auf der anderen Seite gebe es aber oft einen kurzfristigen Bedarf. Als positives Beispiel für eine gewerbliche Entwicklung verweist er auf das Gewerbegebiet in Westerholtsfelde. Man habe hier die Chance eine große Fläche zu entwickeln. Die im Konzept eingezeichneten Gebäude seien keine Vorgabe. Man könne hier daher ein Gewerbegrundstücke in der Größe von 1 ha anbieten. Die Ringstraße könne auch im Nachhinein geplant werden. Auch im Gewerbegebiet in Westerholtsfelde seien im Nachhinein Stichstraßen eingeplant worden. Er spricht sich für die Einbahnstraßenregelung aus, da er durch das Mischgebiet wenig Verkehr an dieser Stelle erwartet. Die Abkopplung der Gebiete, wie in Variante 1, hält er nicht für sinnvoll.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Würdemann kann die Einwände gegen den Wendehammer verstehen und hält die Argumente für eine Ringstraße für nachvollziehbar. Diese könne aber gegebenenfalls auch später noch nachgeholt werden. Die Gefahr, dass die Gewerbeflächen nicht verkauft werden können, sei durchaus gegeben. Andererseits benötige man Reserven für kurzfristige Anfragen. Auch er hätte gerne mehr Wohnbaufläche. Er sehe jedoch ein, dass dies nicht so einfach umgesetzt werden könne. Die Einbahnstraße könne bei Bedarf später noch für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Der Vorteil bei dem Wendhammer im Gewerbegebiet sei der geringere Flächenverbrauch gegenüber einer Ringstraße.

Ausschussmitglied Weden erinnert daran, dass die Gemeinde seit Jahren wieder die Möglichkeit habe, eine 16 ha große Fläche zu erwerben und zu entwickeln. Die Gemeinde entscheide, an welche Betriebe man verkaufen wolle. Ein Gewerbebetrieb mit hohen Immissionen sei an dieser Stelle falsch. So ein Betrieb gehöre beispielsweise ins Gewerbegebiet Herrenhausen. Man habe die Chance positiv auf den Arbeitsmarkt einzuwirken. Man müsse die Sache daher jetzt angehen. Alles andere wäre ein Fehler.

Ausschussmitglied Kruse macht deutlich, dass die UWG die Entwicklung nicht verhindern wolle. Es müssten aber noch einige Details geklärt werden. Er schlage daher die Variante 4 mit einer Ringstraße vor. Zudem sollte die Verwaltung beauftragt werden zu prüfen, inwieweit das Mischgebiet zur Hauptstraße hin überhaupt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden könne.

Ausschussmitglied bittet das Planungsbüro um Auskunft, ob die Ringstraße auch als Option eingeplant werden kann.

Ausschussmitglied Osterloh spricht sich für eine variable Lösung aus. Vielleicht gelinge es ja, die große Fläche an einen Interessenten zu verkaufen.

Herr Mosebach erklärt, dass sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befinden werde. Eine Ringstraße wäre seiner Meinung nach bei der Vermarktung eher hinderlich. Diese könne bei Bedarf auch später geplant und gebaut werden. Die Anlegung eines Wendehammers wäre flexibler.

FBL Siemen erklärt, dass die Erschließung in Bauabschnitten erfolgen könne. Die verbleibende Fläche könne weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Ausschussvorsitzender Nacke fasst die bisherige Diskussion zusammen. Die Mehrheit des Ausschusses spreche sich für Variante 4 mit Wendehammer aus. Sofern möglich und ohne negative Auswirkung auf die Fa. Siems Fenster + Türen, solle das Mischgebiet an der Hauptstraße zugunsten des allgemeinen Wohngebietes verkleinert werden. Außerdem soll das eingeschränkte Gewerbegebiet in nordöstlicher Richtung verlängert werden. Die Planung müsse entsprechend geändert werden.

Bei 2 Nein-Stimmen ergeht mehrheitlich folgender, geänderter Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten, geänderten Planentwurf (Verkleinerung des MI-Gebietes entlang der Landesstraße zugunsten des WA-Gebietes und Verlängerung des eingeschränkten GE-Gebietes in nordöstlicher Richtung) zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Große Placken".**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 10. 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147);**
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1090/2018

Aufgrund der bereits zu TOP 9 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 2 Nein-Stimmen folgender geänderter Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die geänderte (Verkleinerung der Mischfläche zugunsten der Wohnbaufläche) 123. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147).**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp-Nord";**
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1088/2018

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation den geänderten, vorläufigen Planentwurf vor und geht kurz auf die eingegangenen Stellungnahmen ein. Das Entwässerungskonzept müsse noch dem Vermessungsergebnis angepasst werden. Erst danach könne der endgültige Planentwurf erstellt werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt FBL Siemen, dass das Gelände nur auf einem Drittel der Gesamtfläche bis zu 80 cm aufgefüllt werden müsse. Hierzu werde man auch den Bodenaushub aus der Ersterschließung verwenden.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff fragt, warum das Regenrückhaltebecken (RRB) nicht im südlichen Plangebiet angelegt werden könne. Das Gelände liege hier sehr tief.

FBL Siemen entgegnet, dass das Oberflächenwasser zunächst zum Graben an der Landesstraße und dann in den Vorfluter, die Ofener Bäke, abfließen müsse.

Ausschussmitglied Helm fragt nach den Kosten für die Höhenangleichung.

FBL Siemen sagt eine Beantwortung im Protokoll zu.

Durch die Kosten für die erforderliche Geländeauffüllung erhöht sich der Verkaufspreis für die Grundstücke um ca. 2,50 €/m².

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt FBL Siemen, dass die Kosten der Verrohrung von den Grundstückserwerbern getragen werden.

Ausschussmitglied Schröder schlägt vor, das RRB um die Ecke anzulegen, um eine bessere Baufläche zu erhalten.

FBL Siemen erklärt, dass verwaltungsseitig vorgeschlagen werde, auf dem betreffenden Grundstück einen Spielplatz anzulegen, da sich der nächste in größerer Entfernung befände und nur rd. 300 m² groß sei.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss stimmt dem geänderten Planentwurf zu.

- 12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX "Wiefelstede, Thienkamp";**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1087/2018

Frau Abel, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Es handele sich hier um eine Nachverdichtung, so dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden könne. Der Baumbestand sei bereits vermessen worden und soll im Randbereich als zu erhalten festgesetzt werden. Der Mindestabstand zum Wald könne nicht eingehalten werden. Um das Hofgehölz zu erhalten, werde der verringerte Abstand jedoch in Kauf genommen. Durch eine Grunddienstbarkeit sollen Schadenersatzansprüche gegenüber dem Waldbesitzer ausgeschlossen werden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 IX "Wiefelstede, Thienkamp" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 13. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";**
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1086/2018

Frau Abel, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Diese sei, auch im Hinblick auf spätere Erweiterungen, möglichst flexibel geplant worden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt Frau Abel, dass der restliche Geh- und Radweg bis zur Straße „Am Sportplatz“ nicht in die Planung miteinbezogen werden müsse.

FBL Siemen fügt hinzu, dass sich der Weg insgesamt im Eigentum der Gemeinde befinde und nur noch gewidmet werden müsse.

Bei 3 Nein-Stimmen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

14. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine weiteren Fragen gestellt.

15. Anfragen und Anregungen

15.1. Beetanlagen in der Flensburger Straße

Ausschussmitglied Weden weist auf den schlechten Zustand der Beetanlagen in der Flensburger Straße nach dem Entfernen der Straßenbäume hin.

FBL Siemen hofft, dass der Bauhof die Situation mit Bordmitteln verbessern kann. Ansonsten müsse grundsätzlich entschieden werden, wie zukünftig mit solchen Beetanlagen umgegangen werden soll.

15.2. Beetanlagen in der Fuhrenkampstraße

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt FBL Siemen, dass man mit dem Fräsen von Baumstümpfen in den Straßenbeeten keine guten Erfahrungen gemacht habe. Besser sei es eventuell, die Beete zu bepflanzen. Der Bauhof werde versuchen, auch hier die Situation mit Bordmitteln zu verbessern.

15.3. Falschparker in der Kornblumenstraße

Ausschussmitglied Helm weist darauf hin, dass er bereits vor einiger Zeit auf die Falschparker in der Kornblumenstraße hingewiesen habe und fragt nach dem Stand der Dinge.

FBL Siemen erklärt, dass er die Anfrage an das Ordnungsamt weiterleiten werde.

15.4. Aufhebung der Gewichtsbeschränkung in der Mansholter Straße

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt FBL Siemen, dass vorgesehen sei, die Aufhebung der Gewichtsbeschränkung in der Mansholter Straße wieder zurückzunehmen. Seit der Aufhebung habe der Durchgangsverkehr deutlich zugenommen.

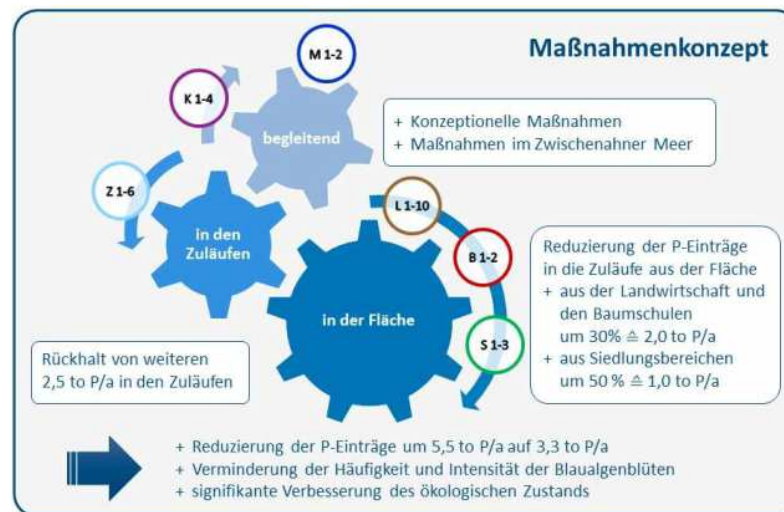
16. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 19.40 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

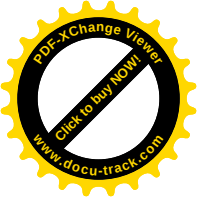
gez. Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung



Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Zwischenahner Meeres

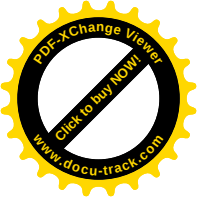
Vorstellung der Ergebnisse
22. Mai 2018



Gliederung

+

- + Veranlassung
- + Vorgehensweise
- + Bestehende Verhältnisse
- + Referenzzustand und Entwicklungsziele
- + Maßnahmenkonzept
- + Weiteres Vorgehen



Veranlassung

+

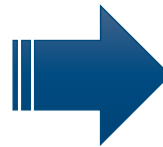
Das Zwischenahner Meer ist beeinträchtigt durch

- + hohe Nährstoffeinträge aus den Zuläufen, die intensiv genutzte organogene Böden sowie Siedlungsbereiche entwässern,
- + dadurch Verschiebung des makrophytendominierten Zustands hin zum planktondominierten Zustand,
- + sommerliche Massenentwicklung von Blaualgen,
- + Badeverbote, Geruchsbelästigungen

Veranlassung

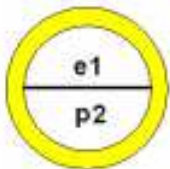


makrophytendominiert



planktondominiert

Orientierende LAWA-Trophiebewertung [LAWA, 1999]



Referenzzustand: schwach eutroph

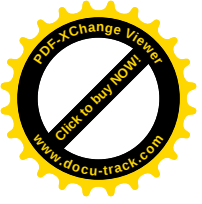
Ist-Zustand (2007): stark polytroph

Bewertungsstufe: 5 (starke Nährstoffbelastung)

Keine abschließende Bewertung, siehe Anhang II

Quelle:

Leitfaden Maßnahmenplanung
Teil B, NLWKN 2010



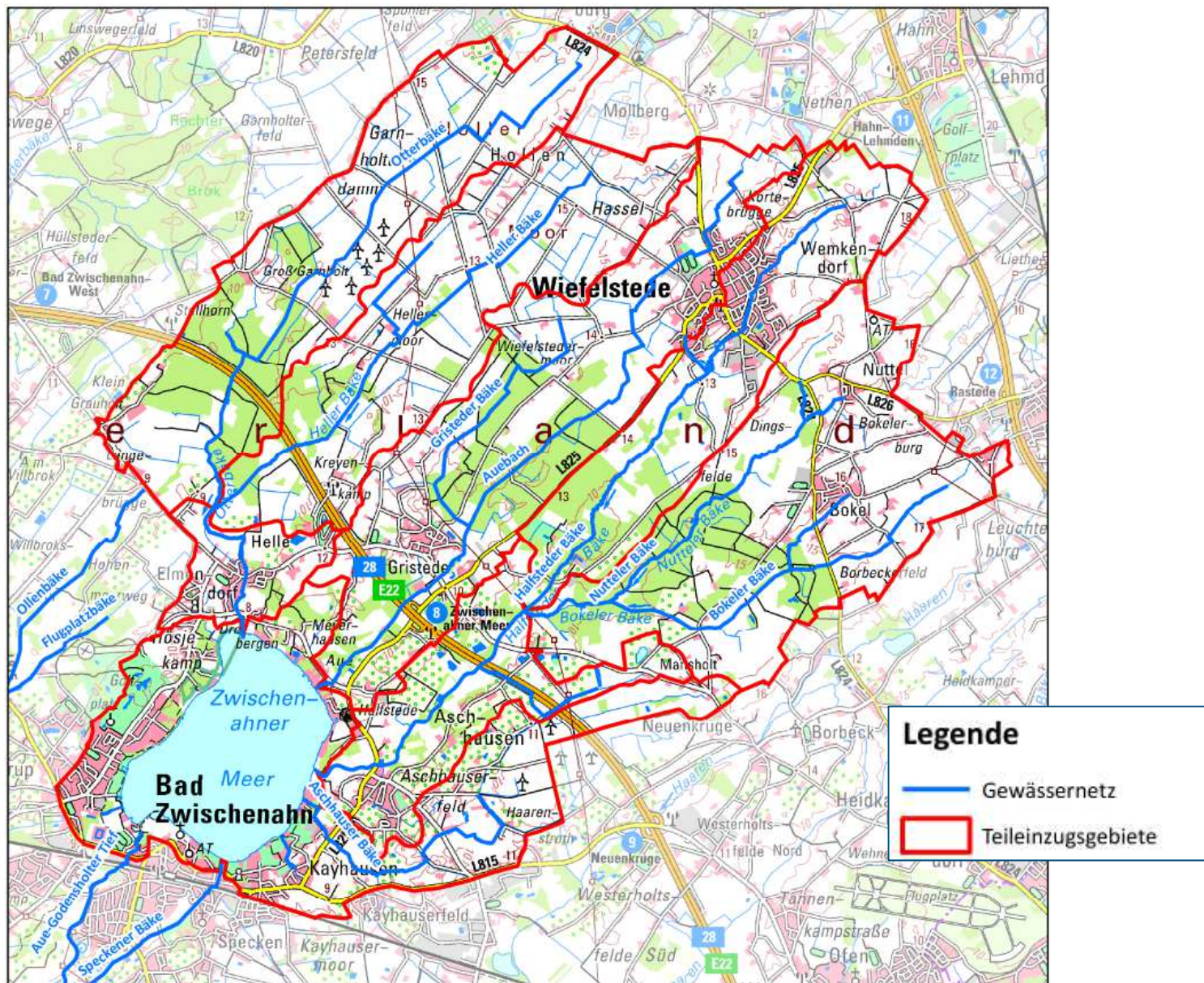
Vorgehensweise

+

- + Begleitender Arbeitskreis
 - Ammerländer Wasseracht,
 - Gemeinden Bad Zwischenahn und Wiefelstede,
 - Landkreis Ammerland,
 - NLWKN, Seenkompetenzzentrum,
 - Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH
- + Auswertung zahlreicher Grundlagendaten,
- + Ortsbegehungen,
- + Abstimmung der Entwicklungsziele,
- + Entwicklung von Maßnahmen unter Berücksichtigung bereits vorliegender Planungsideen,
- + Grundprinzip „Sanierung vor Restaurierung“

Bestehende Verhältnisse - Hydrologie

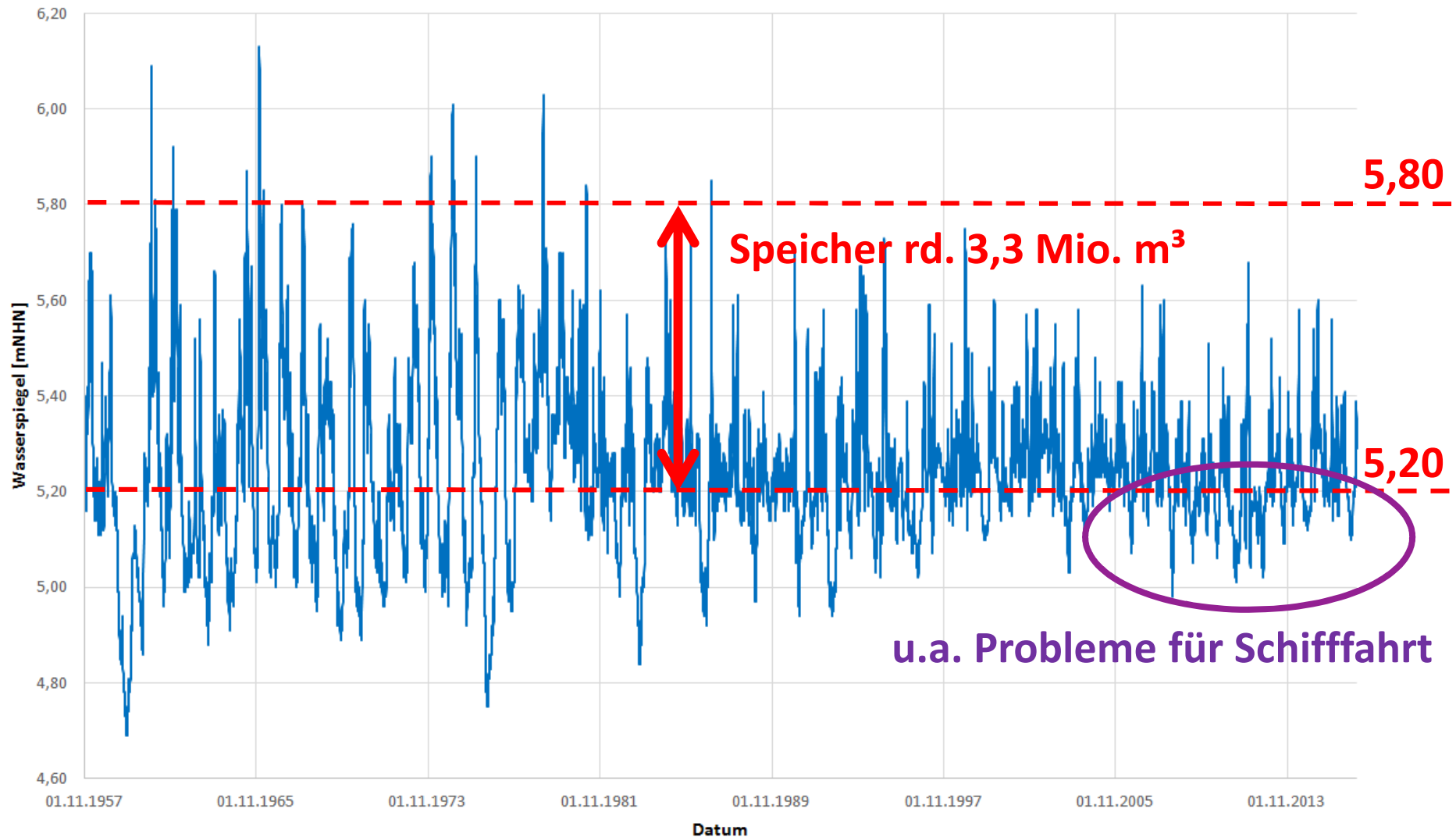
+



Bestehende Verhältnisse - Hydrologie

+

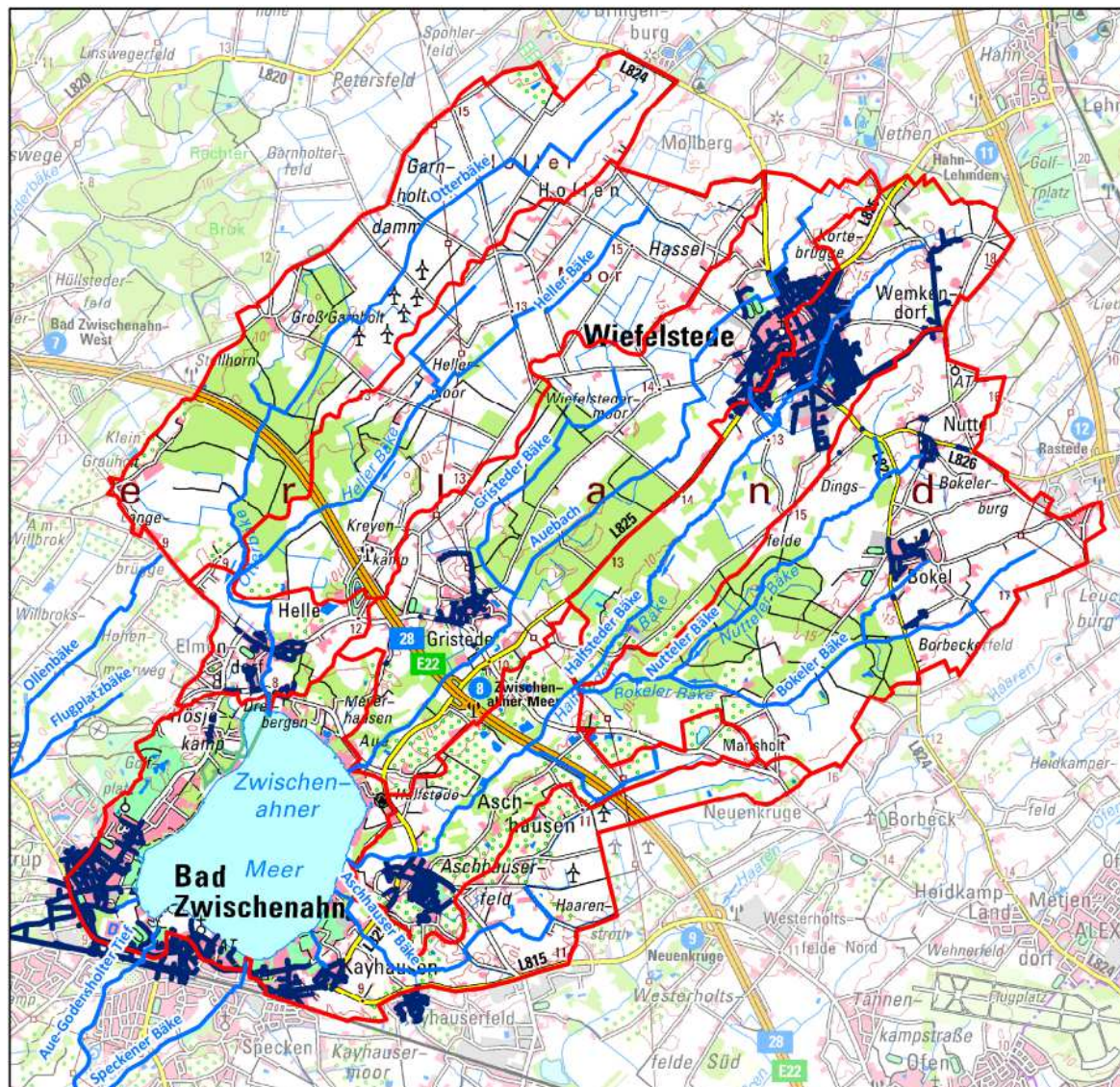
Wasserstände Zwischenahner Meer



Bestehende Verhältnisse - Siedlungsentwässerung

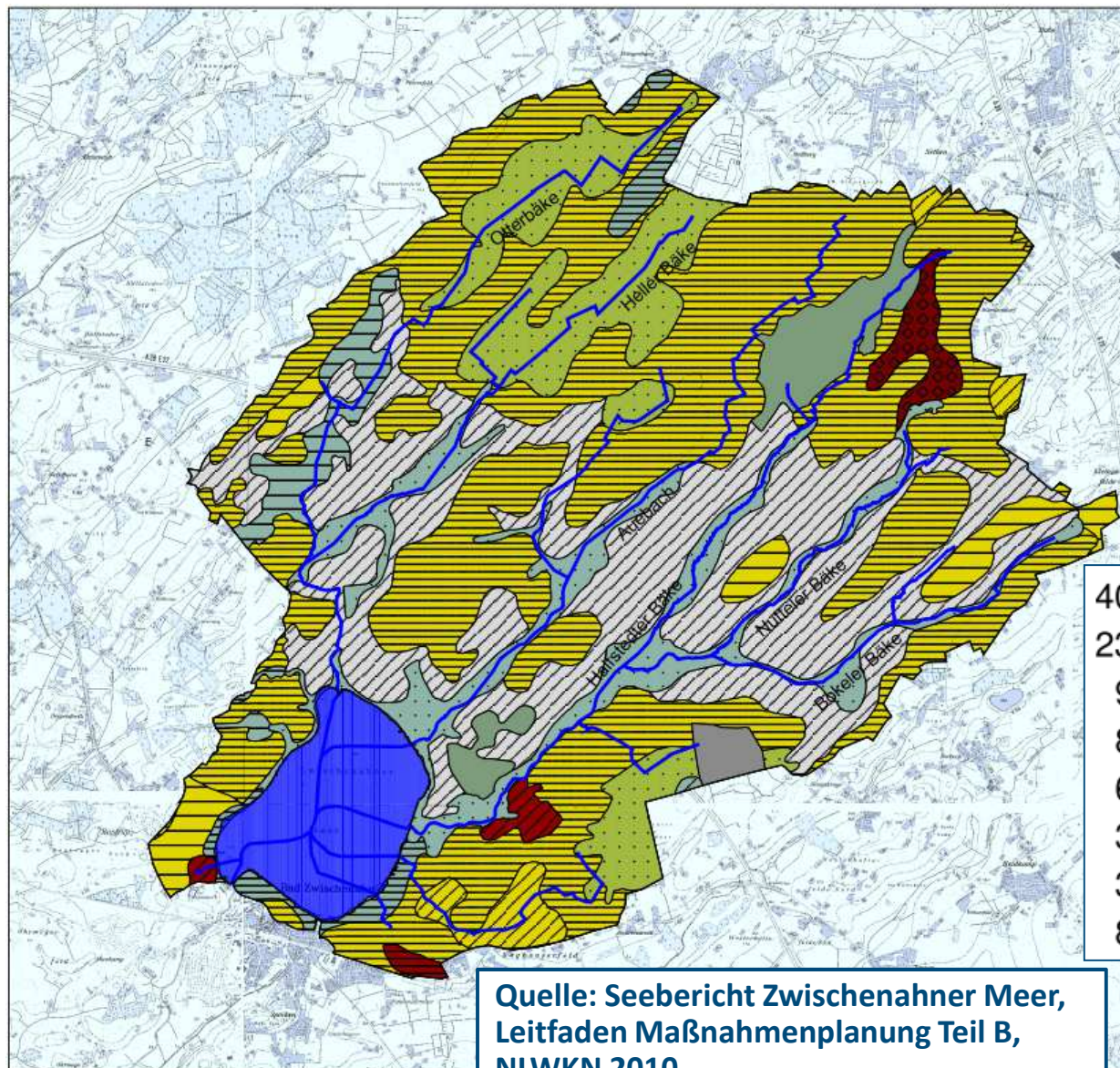
+

+ RW-Kanalnetz



Bestehende Verhältnisse - Bodentypen

+



Zwischenahner Meer Böden im Einzugsgebiet

Legende

- Zwischenahner Meer
- Zuläufe
- Podsol
- Pseudogley-Podsol
- Gley-Podsol
- Gley
- Podsol-Gley
- Gley mit Niedermoorauflage
- Pseudogley-Gley
- Podsol-Pseudogley
- Plaggenesch
- Plaggenesch, unterlagert von Podsol
- Plaggenesch, unterlagert von Podsol-Gley
- Pseudogley-Plaggenesch
- Hochmoor
- Tiefumbruchboden

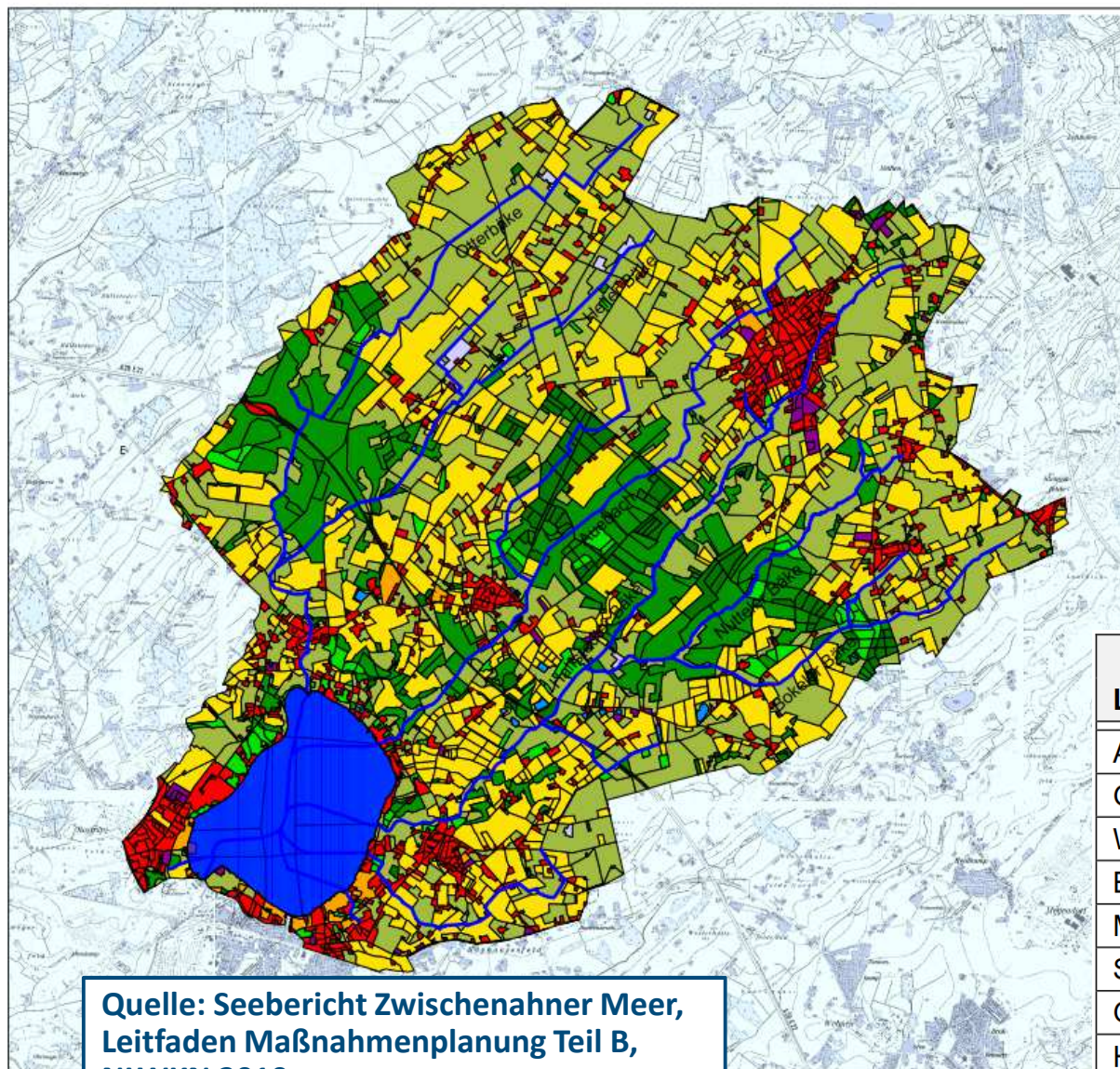
40% Gley-Podsol
23% Podsol-Pseudogley
9% Hochmoor
8% Gley mit Niedermoorauflage
6% Gewässer
3% Pseudogley-Plaggenesch
3% Pseudogley-Podsol
8% Sonstige

Quelle: Seebericht Zwischenahner Meer,
Leitfaden Maßnahmenplanung Teil B,
NLWKN 2010



Bestehende Verhältnisse - Landnutzung

+



Zwischenahner Meer

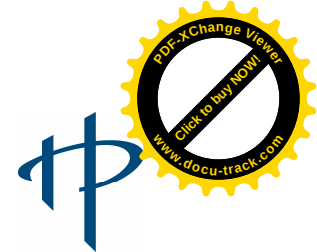
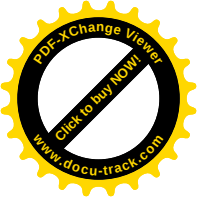
Landnutzungen im Einzugsgebiet

Legende

- Zwischenahner Meer
- ~ Zuflüsse
- Acker
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Heide
- Torfmoor
- Gewässer
- Siedlung
- Industrie, Gewerbe, Tagebau
- Freizeit-/Sport-/Grünanlage
- Fläche z.Zt. unbestimmbar

	EZG	UG
Landnutzung	[%]	[%]
Acker	21,2	20,1
Grünland	34,2	32,4
Wald	17,4	16,5
Baumschulen	6,0	5,7
Moor	0,3	0,3
Siedlung	19,6	18,6
Gewässer	0,3	5,5
Heide	0,01	0,01
sonstiges	1,0	1,0

Quelle: Seebericht Zwischenahner Meer,
Leitfaden Maßnahmenplanung Teil B,
NLWKN 2010



Bestehende Verhältnisse - Nährstoffeinträge

+

geofluss

Ingenieurbüro für Umweltmanagement und Gewässerschutz

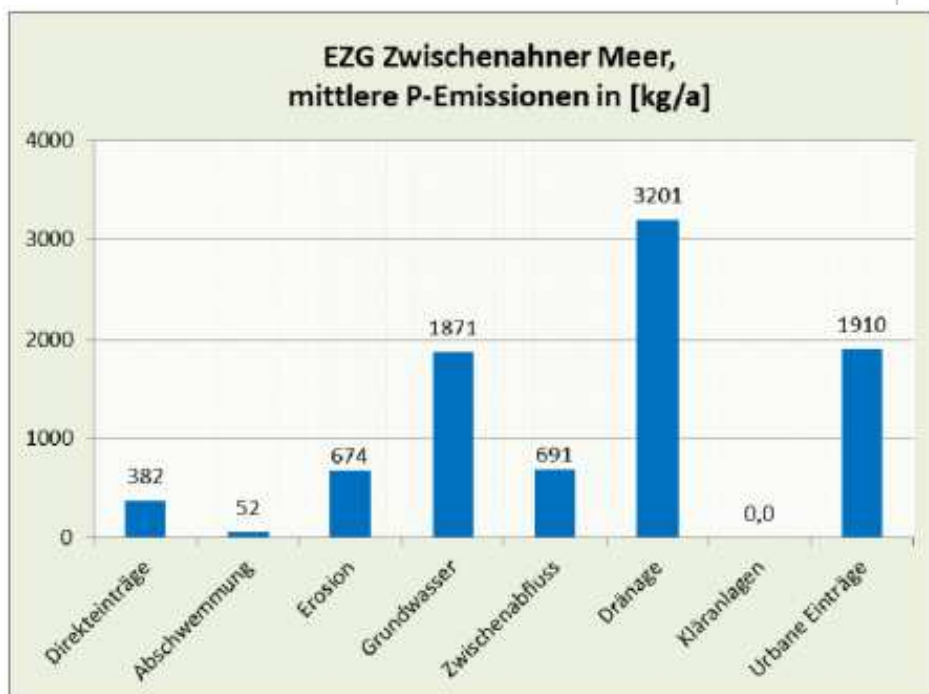
Modellierung von Phosphor- und Stickstoff- einträgen in Oberflächen- und Grundwasser im Einzugsgebiet des Zwischenahner Meeres und Ausweisung der Belastungsschwer- punkte

Juni 2016

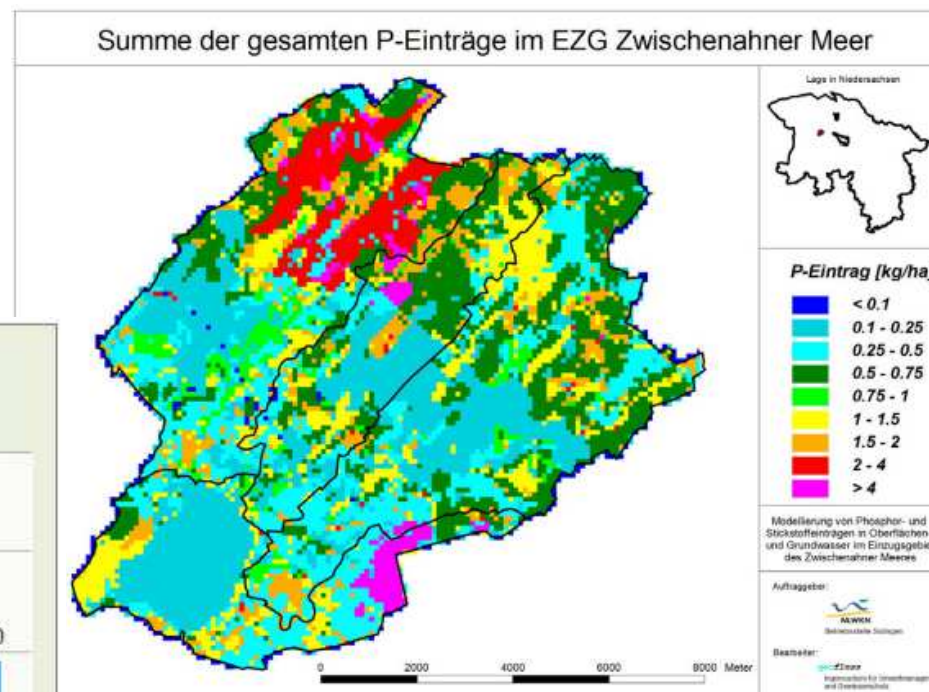
Bestehende Verhältnisse - Nährstoffeinträge

+

- + P-Einträge gemäß Studie von geofluss (2016)
- + insgesamt 8,8 t/a P



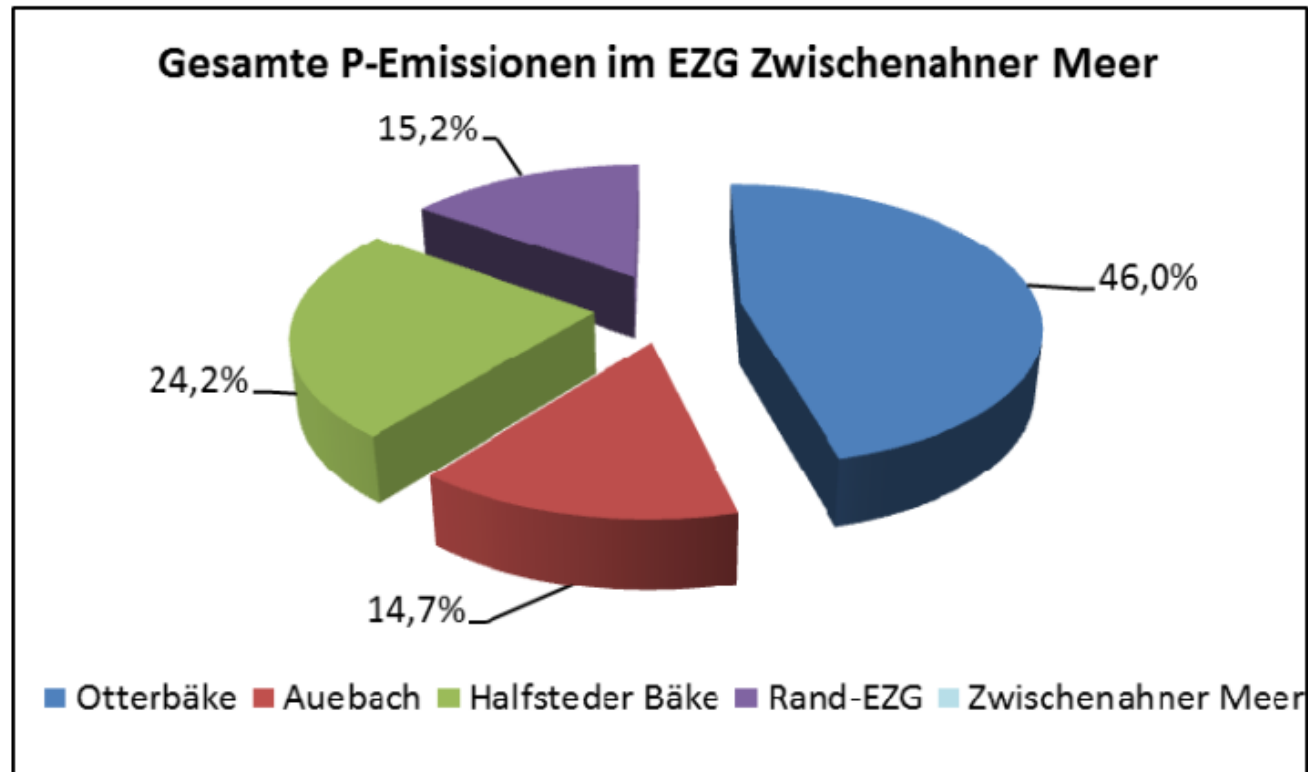
zzgl. Atmosphärische Deposition direkt in das Zwischenahner Meer: 0,1 t/a P



Bestehende Verhältnisse - Nährstoffeinträge

+

- + 46 % der P-Einträge aus dem Einzugsgebiet der Otterbäke,
- + Einzugsgebiet der Otterbäke rd. 1/3 des gesamten Einzugsgebietes



Bestehende Verhältnisse - Nährstoffeinträge

+

Istzustand : + Einträge in [kg/ha·a] aus LAWA (1999) und nach den Ergebnissen der Studie von geofluss (2016) ermittelt

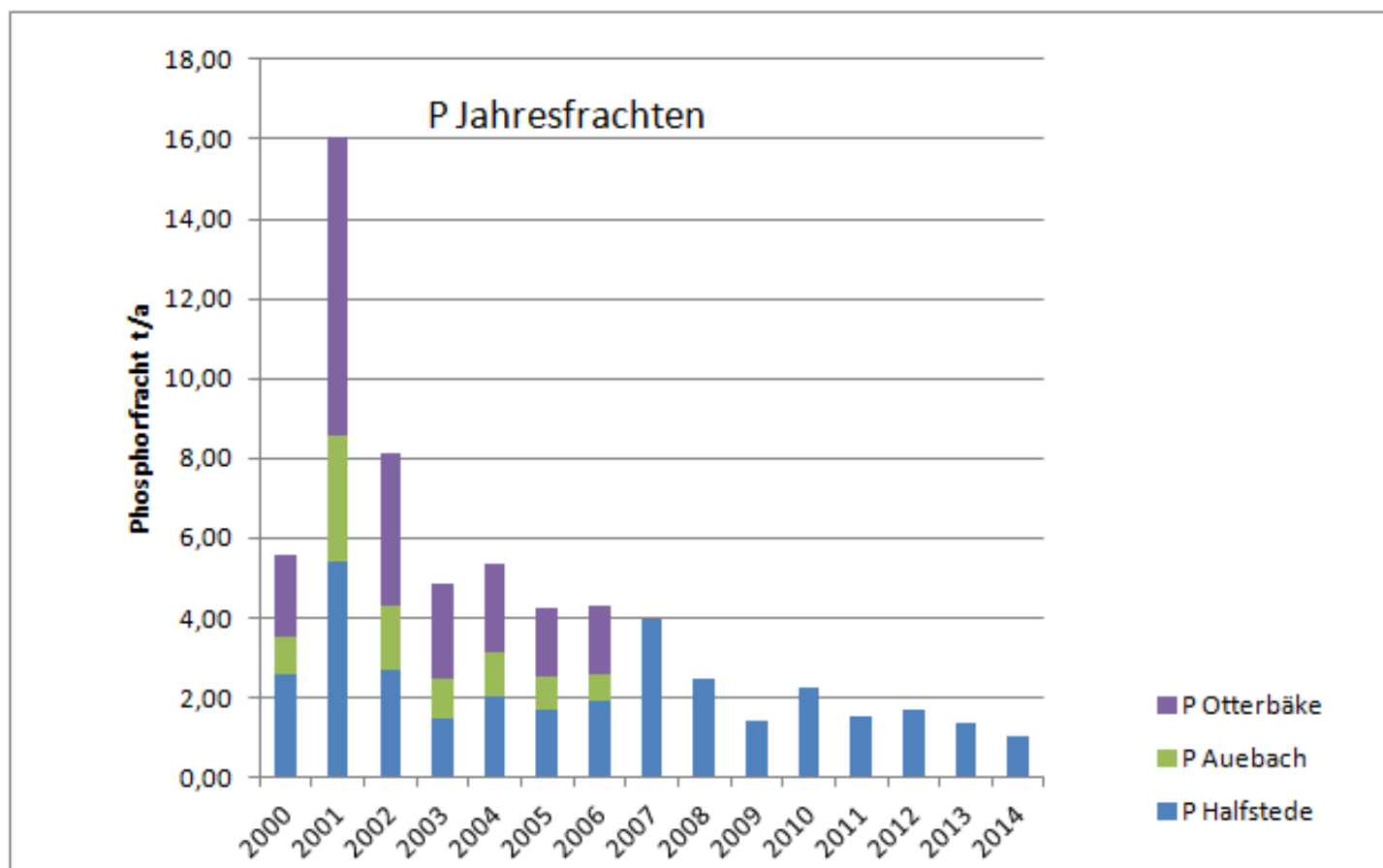
Eintrag aus	Fläche [ha]	Eintrag P [kg/ha·a]	Eintrag P [kg/a]
Atmosphärischer Deposition	544	0,18	98
Urbanen Flächen	1.763	1,08	1.910
Wald	1.564	0,05	78
Nicht genutzten Moore	28	0,20	6
Intensiv genutzten Hochmoorböden	780	4,00	3.120
Intensiv genutzten Böden	4.801	0,74	3.568
Summe	9.480		8.779

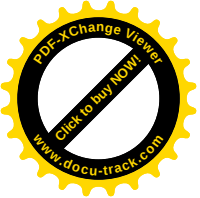
Konzentration bezogen auf 24,3 Mio. m³/a: 0,36 mg P/l

Bestehende Verhältnisse - Nährstoffeinträge

+

- + Aber: Betrachtung beruht auf Mittelwerten, Auswertung der Messwerte durch NLWKN zeigt starke Schwankungen in den Jahresfrachten





Referenzzustand und Entwicklungsziele

+

- + Referenzzustand bzw. das naturschutzfachliche Ideal orientiert sich in der Regel an dem ursprünglichen Zustand vor Beeinflussung durch die menschlichen Nutzungen,
- + Im Zuge der EG-Wasserrahmenrichtlinie:
 - Referenzzustand entspricht dem sehr guten ökologischen Zustand,
 - Hintergrund- und Orientierungswerte für den Übergang vom „sehr guten“ zum „guten“ Zustand (Hintergrundwerte) sowie vom „guten“ zum „mäßigen“ Zustand,
 - Für den Seetyp Phytoplankton 11.2:
 - Hintergrundwert 28 bis 35 µg/l
 - Orientierungswert 35 bis 55 µg/l
 - 55 µg/l bzw. 0,055 mg/l Gesamtposphorkonzentration im See entspricht einer Phosphorkonzentration in den Zuläufen von 0,096 mg/l
 - Überprüfung dieses Wertes anhand von Zielszenarien

Referenzzustand und Entwicklungsziele

+

Zielszenario 1: + Extensivierung der Flächennutzung

+ Halbierung der Einträge aus urbanen Bereichen

Eintrag aus	Fläche [ha]	Eintrag P [kg/ha·a]	Eintrag P [kg/a]
Atmosphärische Deposition	544	0,18	98
Urbane Flächen	1.763	0,54	952
Wald	1.564	0,05	78
Nicht genutzte Moore	28	0,20	6
Extensiv genutzte Hochmoorböden	780	1,50	1.170
Extensiv genutzte Böden	4.801	0,20	960
Summe	9.480		3.264

Konzentration bezogen auf 24,3 Mio. m³/a: 0,130 mg P/l

> 0,096 mg P/l

Referenzzustand und Entwicklungsziele

+

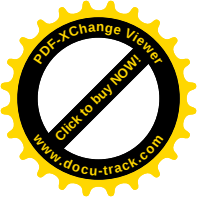
Zielszenario 2: + wie Zielszenario 1, jedoch zusätzlich:

+ Wiedervernässung sämtlicher Hochmoorflächen

Eintrag aus	Fläche [ha]	Eintrag P [kg/ha·a]	Eintrag P [kg/a]
Atmosphärische Deposition	544	0,18	98
Urbane Flächen	1.763	0,54	952
Wald	1.564	0,05	78
Nicht genutzte Moore	808	0,20	162
Extensiv genutzte Hochmoorböden	0	1,50	0
Extensiv genutzte Böden	4.801	0,20	960
Summe	9.480		2.250

Konzentration bezogen auf 24,3 Mio. m³/a: 0,090 mg P/l

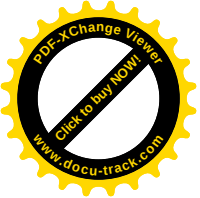
≈ 0,096 mg P/l



Referenzzustand und Entwicklungsziele

+

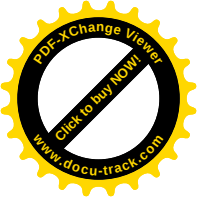
- + Zielszenarien erscheinen nicht umsetzbar, zeigen aber, dass die Hintergrund- und Orientierungswerte den Referenzzustand realistisch abbilden,
- + Einschränkende Rahmenbedingungen bei der Aufstellung der Entwicklungsziele:
 - Gewährleistung des Hochwasserschutzes,
 - Gewährleistung des ordnungsgemäßen Abflusses der Vorfluter,
 - Berücksichtigung der touristischen Bedeutung des Zwischenahner Meeres,
 - Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Berücksichtigung anderer naturschutzfachlicher Zielvorgaben.



Referenzzustand und Entwicklungsziele

+

- + Entwicklungsziel für das Zwischenahner Meer:
 - Signifikante Verbesserung des ökologischen Zustands,
 - Gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich reduzierte Phosphor- und Stickstoffeinträge, konkret sind die Phosphoreinträge auf 3.300 kg P/a zu begrenzen,
 - Flachsee mit gut entwickeltem Makrophytenbestand,
 - Vergleichmäßigung der Zuflüsse,
 - möglichst natürliche Wasserstandsdynamik unter Berücksichtigung der Hochwassersicherheit und des Hochwasserrückhalts, der touristischen Nutzungen sowie der einzuhaltenden Wasserstände,
 - Ausdehnung der Röhricht-Verlandungszonen.

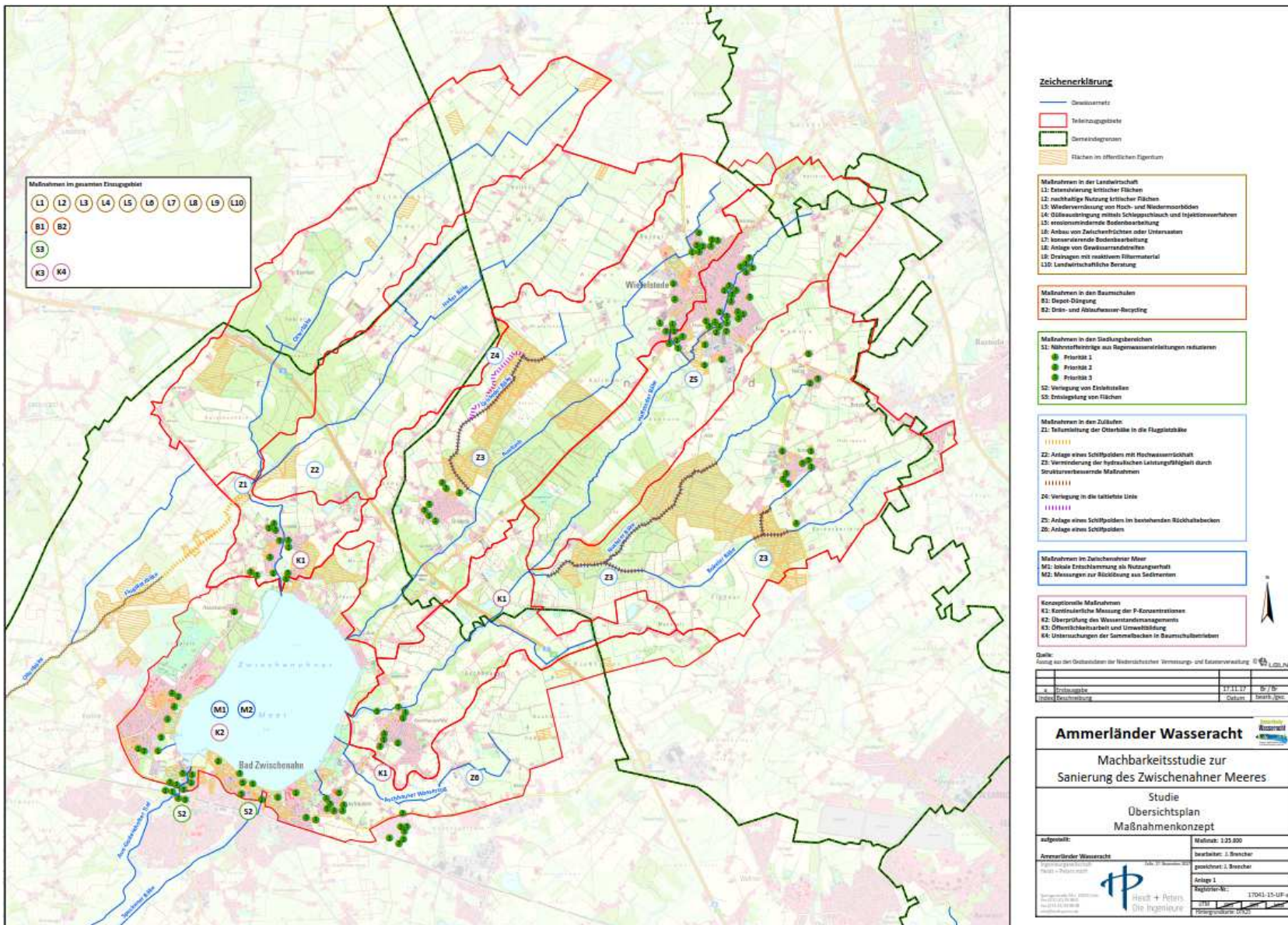


Referenzzustand und Entwicklungsziele

+

- + Entwicklungsziel für das Einzugsgebiet des Zwischenahner Meeres:
 - gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich reduzierte Phosphor- und Stickstoffeinträge in die Vorfluter, sowohl aus der Fläche als auch aus den punktuellen Einleitungen,
 - Reduzierung der Phosphoreinträge aus den urbanen Flächen um 50 %,
 - Reduzierung der Phosphoreinträge aus den landwirtschaftlichen Flächen und den Baumschulen um 30 %,
 - Extensivierung der Flächennutzungen,
 - Wiedervernässung von Moorstandorten,
 - Umwandlung von Ackerland zu Grünland,
 - Revitalisierung der Talauen,
 - Rückhalt von Nährstoffen in den Zuläufen,
 - Vergleichmäßigung der Abflüsse, insbesondere Erhöhung der Grundwasserneubildung,
 - Verringerung der Wind- und Wassererosion.

Maßnahmenkonzept - Übersicht



Maßnahmenkonzept - Übersicht

Maßnahmen in der Landwirtschaft

- L1: Extensivierung kritischer Flächen
- L2: nachhaltige Nutzung kritischer Flächen
- L3: Wiedervernässung von Hoch- und Niedermoorböden
- L4: Gülleausbringung mittels Schleppschlauch und Injektionsverfahren
- L5: erosionsmindernde Bodenbearbeitung
- L6: Anbau von Zwischenfrüchten oder Untersaaten
- L7: konservierende Bodenbearbeitung
- L8: Anlage von Gewässerrandstreifen
- L9: Drainagen mit reaktivem Filtermaterial
- L10: Landwirtschaftliche Beratung

Maßnahmen in den Baumschulen

- B1: Depot-Düngung
- B2: Drän- und Ablaufwasser-Recycling

Maßnahmen in den Siedlungsbereichen

S1: Nährstoffeinträge aus Regenwassereinleitungen reduzieren

- ① Priorität 1
- ② Priorität 2
- ③ Priorität 3

S2: Verlegung von Einleitstellen

S3: Entsiegelung von Flächen

Maßnahmen in den Zuläufen

Z1: Teilumleitung der Otterbäke in die Flugplatzbäke

||||||

Z2: Anlage eines Schilfpolders mit Hochwasserrückhalt

Z3: Verminderung der hydraulischen Leistungsfähigkeit durch Strukturverbessernde Maßnahmen

||||||

Z4: Verlegung in die taltiefste Linie

||||||

Z5: Anlage eines Schilfpolders im bestehenden Rückhaltebecken

Z6: Anlage eines Schilfpolders

Maßnahmen im Zwischenahner Meer

M1: lokale Entschlammung als Nutzungserhalt

M2: Messungen zur Rücklösung aus Sedimenten

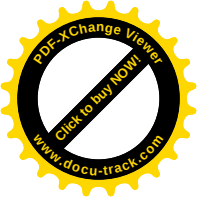
Konzeptionelle Maßnahmen

K1: Kontinuierliche Messung der P-Konzentrationen

K2: Überprüfung des Wasserstandsmanagements

K3: Öffentlichkeitsarbeit und Umweltbildung

K4: Untersuchungen der Sammelbecken in Baumschulbetrieben



Maßnahmenkonzept

+

+ Maßnahmen in der Landwirtschaft und in den Baumschulen

Maßnahmen in der Landwirtschaft

- L1: Extensivierung kritischer Flächen**
- L2: nachhaltige Nutzung kritischer Flächen**
- L3: Wiedervernässung von Hoch- und Niedermoorböden**
- L4: Gülleausbringung mittels Schleppschlauch und Injektionsverfahren**
- L5: erosionsmindernde Bodenbearbeitung**
- L6: Anbau von Zwischenfrüchten oder Untersaaten**
- L7: konservierende Bodenbearbeitung**
- L8: Anlage von Gewässerrandstreifen**
- L9: Drainagen mit reaktivem Filtermaterial**
- L10: Landwirtschaftliche Beratung**

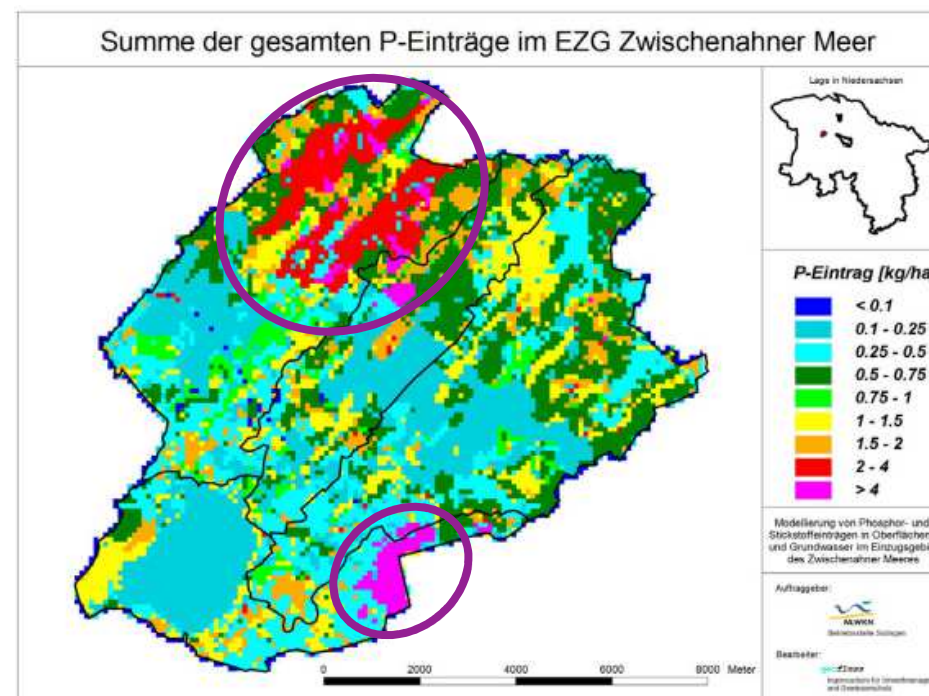
Maßnahmen in den Baumschulen

- B1: Depot-Düngung**
- B2: Drän- und Ablaufwasser-Recycling**

+ Ziel: Reduzierung der P-Einträge um 30 % $\pm$ 2.000 kg P/a

Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in der Landwirtschaft und in den Baumschulen
- + L1: Extensivierung kritischer Flächen
 - Umwandlung von Acker in Grünland
 - Extensive Bewirtschaftung als Dauergrünland
 - Vollständige Nutzungsaufgabe
- + L2: nachhaltige Nutzung kritischer Flächen
 - Maßnahmen L4 bis L7
- + L3: Wiedervernässung von Hoch- und Niedermoorböden



Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in der Landwirtschaft und in den Baumschulen
- + L4: Gülleausbringung mittels Schleppschlauch und Injektionsverfahren
 - Verhindert ein Abschwemmen der Gülle in die Vorfluter



Schleppschlauch [LWK Niedersachsen]



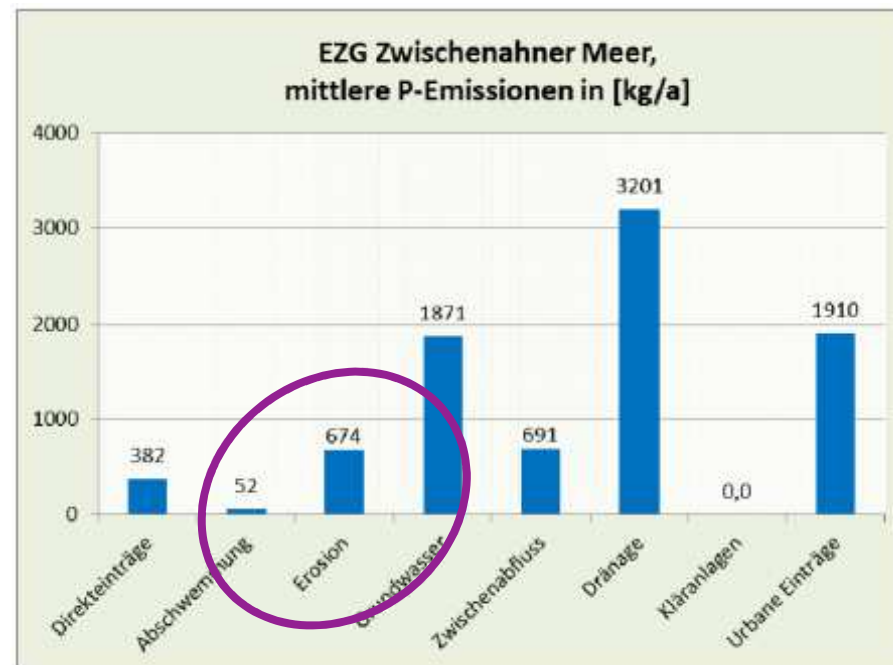
Injektionsverfahren [LfU Bayern]

Quelle: Leitfaden Maßnahmenplanung Teil B,
NLWKN 2010

Maßnahmenkonzept

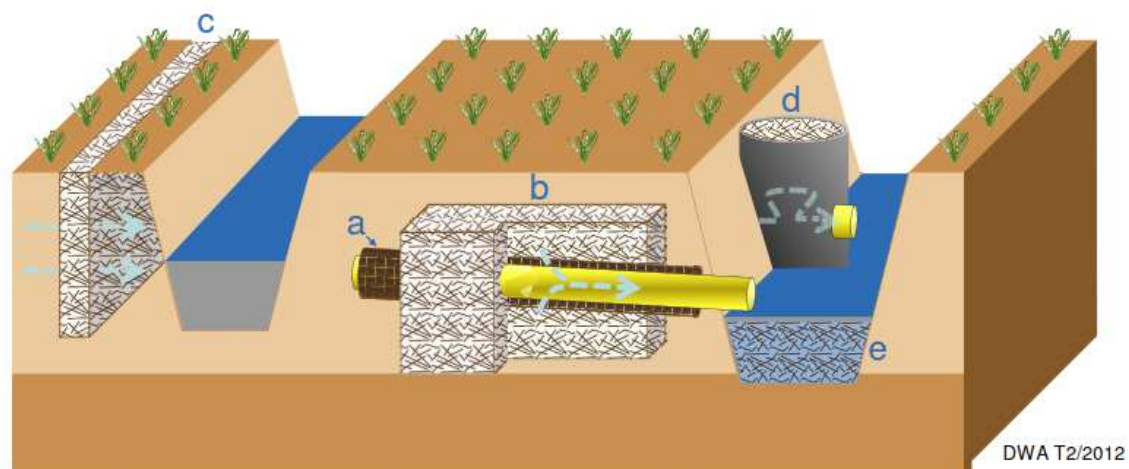
+

- + Maßnahmen in der Landwirtschaft und in den Baumschulen
- + L5: Erosionsmindernde Bodenbearbeitung, u.a.:
 - Anbau von Zwischenfrüchten oder Untersaaten (Maßnahme L6),
 - Mulch- und Direktsaatverfahren,
 - konservierende Bodenbearbeitung (Maßnahme L7),
 - Begrünung von Hangmulden und Ackerrandstreifen,
 - Verzicht auf erosionsfördernde Feldfrüchte,
 - hangparallele Bearbeitung,
 - Anlage von Knicks,
 - etc.
- + L8: Anlage von Gewässer-
randstreifen



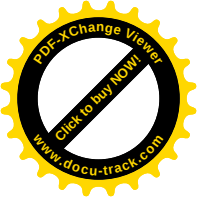
Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in der Landwirtschaft und in den Baumschulen
- + L9: Drainagen mit reaktivem Filtermaterial



DWA T2/2012

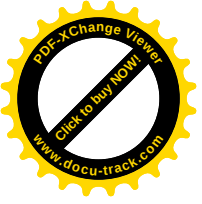
- a. Dränfilter mit P-sorbierenden Materialien vermischt/ummantelt.
- b. P-sorbierendes Material im Rohrgraben des Dräns.
- c. Reaktive Wälle bzw. Barrieren entlang von Entwässerungsgräben.
- d. Filterschächte mit Austausch des Filtermaterials.
- e. P-sorbierendes Material direkt im Drängaben bzw. Vorflut.



Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in der Landwirtschaft und in den Baumschulen
- + L10: Landwirtschaftliche Beratung
 - Umsetzung der Maßnahmen L1 bis L9 insbesondere abhängig von der Flächenverfügbarkeit sowie von der Freiwilligkeit der Flächennutzer,
 - Landwirtschaftliche Beratung daher ein wichtiger Baustein zur Maßnahmenumsetzung,
 - Aufklärungsarbeit,
 - Förderkulisse, derzeit Nds. Agrarumweltprogramm, ggf. zusätzliche Fördermöglichkeiten einrichten.



Maßnahmenkonzept

+

+ Maßnahmen in den Siedlungsbereichen

Maßnahmen in den Siedlungsbereichen

S1: Nährstoffeinträge aus Regenwassereinleitungen reduzieren

- ① Priorität 1
- ② Priorität 2
- ③ Priorität 3

S2: Verlegung von Einleitstellen

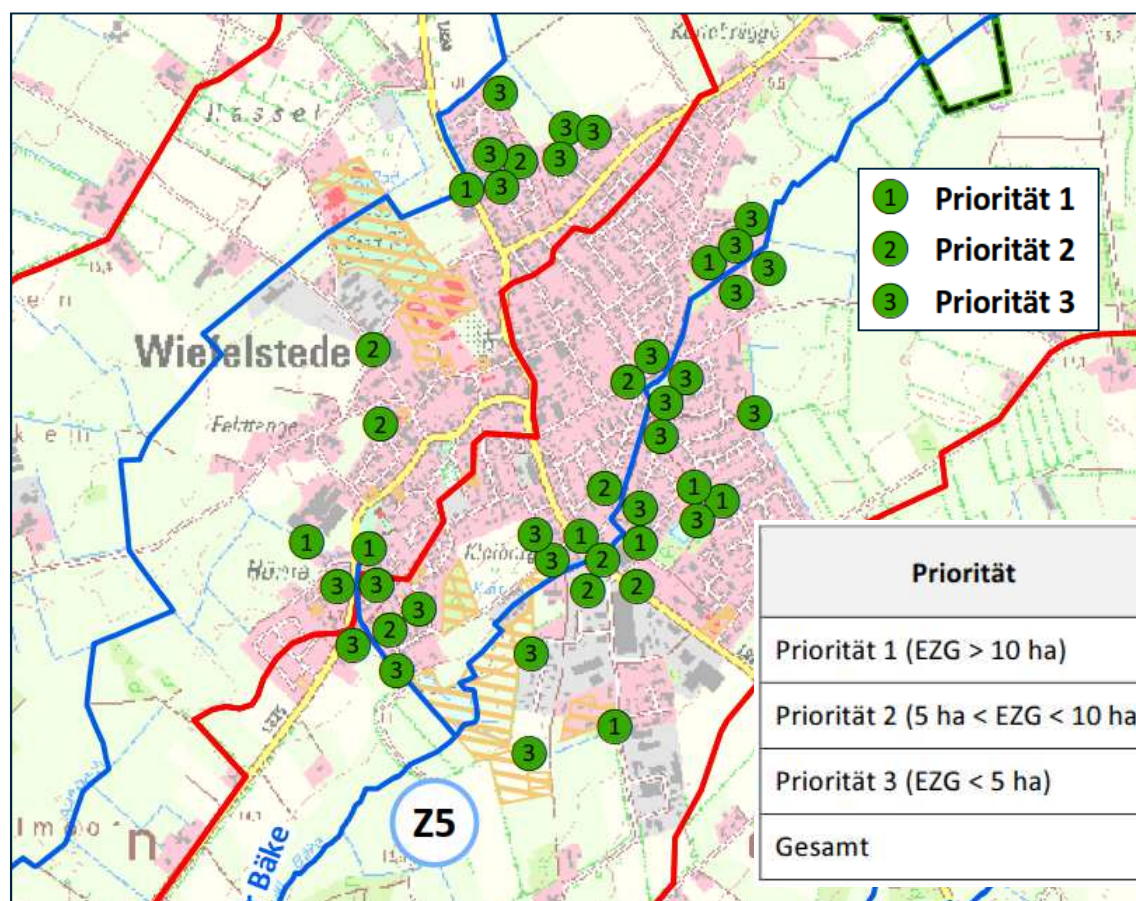
S3: Entsiegelung von Flächen

+ Ziel: Reduzierung der P-Einträge um 50 % $\triangleq$ 955 kg P/a

Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in den Siedlungsbereichen
- + S1: Nährstoffeinträge aus Regenwassereinleitungen reduzieren



P-Eintrag
1,0 bis 1,5 kg/ha·a
Quelle: Scheer, 2016

Priorität	Anzahl [-]	Fläche gesamt [ha]	Anteil [-]	P-Eintrag [kg/a]
Priorität 1 (EZG > 10 ha)	11	197	40 %	197 ÷ 296
Priorität 2 (5 ha < EZG < 10 ha)	15	104	21 %	104 ÷ 156
Priorität 3 (EZG < 5 ha)	100	190	39 %	190 ÷ 285
Gesamt	126	492	100 %	492 ÷ 737

Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in den Siedlungsbereichen
- + S1: Nährstoffeinträge aus Regenwassereinleitungen reduzieren
 - Anlage von Retentionsbodenfiltern, Schilfpoldern oder Regenklärbecken (möglichst ohne Dauerstau) vor Einleitung in die Vorfluter



Beispiel Retentionsbodenfilter

Quelle: MKULNV 2015

Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in den Siedlungsbereichen
- + S1: Nährstoffeinträge aus Regenwassereinleitungen reduzieren
 - Anlage von Retentionsbodenfiltern, Schilfpoldern oder Regenklärbecken (möglichst ohne Dauerstau) vor Einleitung in die Vorfluter
 - Kostenrahmen am Beispiel der Anlage von Retentionsbodenfiltern

Priorität	Anzahl [-]	Baukosten brutto (ohne Grunderwerb und Planung)
Priorität 1 (EZG > 10 ha)	11	rund 7,0 Mio. €
Priorität 2 (5 ha < EZG < 10 ha)	15	rund 6,0 Mio. €
Priorität 3 (EZG < 5 ha)	100	rund 20,0 Mio. €
Gesamt	126	rund 33,0 Mio. €

Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in den Siedlungsbereichen
- + S3: Entsiegelung von Flächen
- + Kurzbeschreibung: Dezentrale Versickerung auf Flächen, über Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systemen

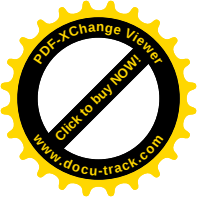


Muldenversickerung [Bildquelle: LBEG, 2009]



Rohr-Rigolenversickerung [Bildquelle: BSU, 2006]

Quelle: Leitfaden Maßnahmenplanung Teil B,
NLWKN 2010



Maßnahmenkonzept

+

+ Maßnahmen in den Zuläufen

Maßnahmen in den Zuläufen

Z1: Teilumleitung der Otterbäke in die Flugplatzbäke

|||||||

Z2: Anlage eines Schilfpolders mit Hochwasserrückhalt

**Z3: Verminderung der hydraulischen Leistungsfähigkeit durch
Strukturverbessernde Maßnahmen**

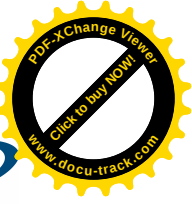
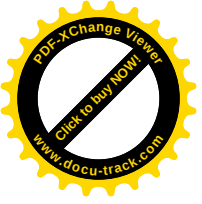
|||||||

Z4: Verlegung in die taltiefste Linie

|||||||

Z5: Anlage eines Schilfpolders im bestehenden Rückhaltebecken

Z6: Anlage eines Schilfpolders

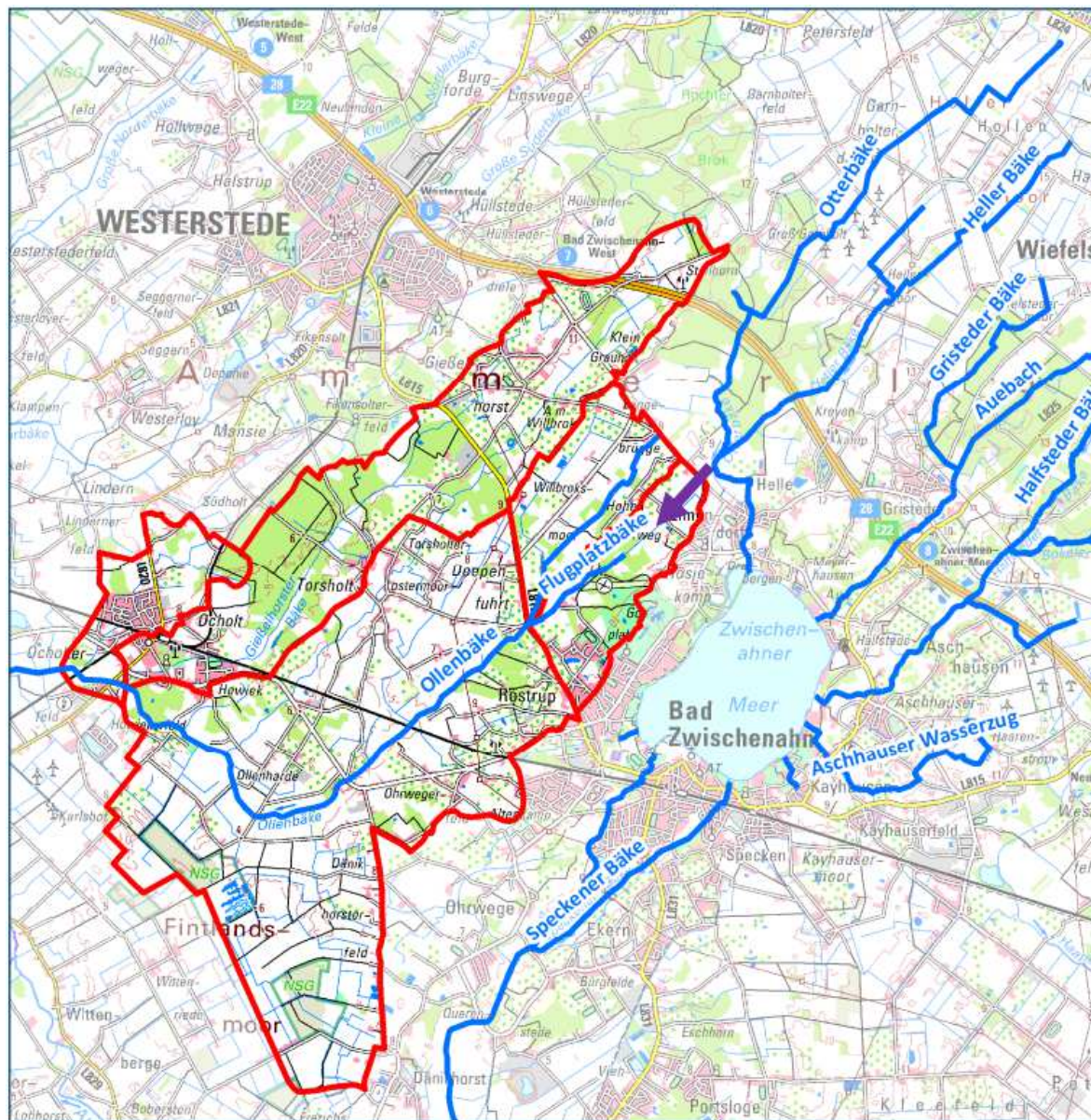


Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z1: Teilumleitung der Otterbäke in die Flugplatzbäke
 - 46 % der P-Einträge aus dem Einzugsgebiet der Otterbäke,
 - Einzugsgebiet der Otterbäke rd. 1/3 des gesamten Einzugsgebietes
 - Im Sommer bereits negative Wasserbilanz, durch Teilumleitung noch verschärft?
 - Hydrologische und hydraulische Betrachtung

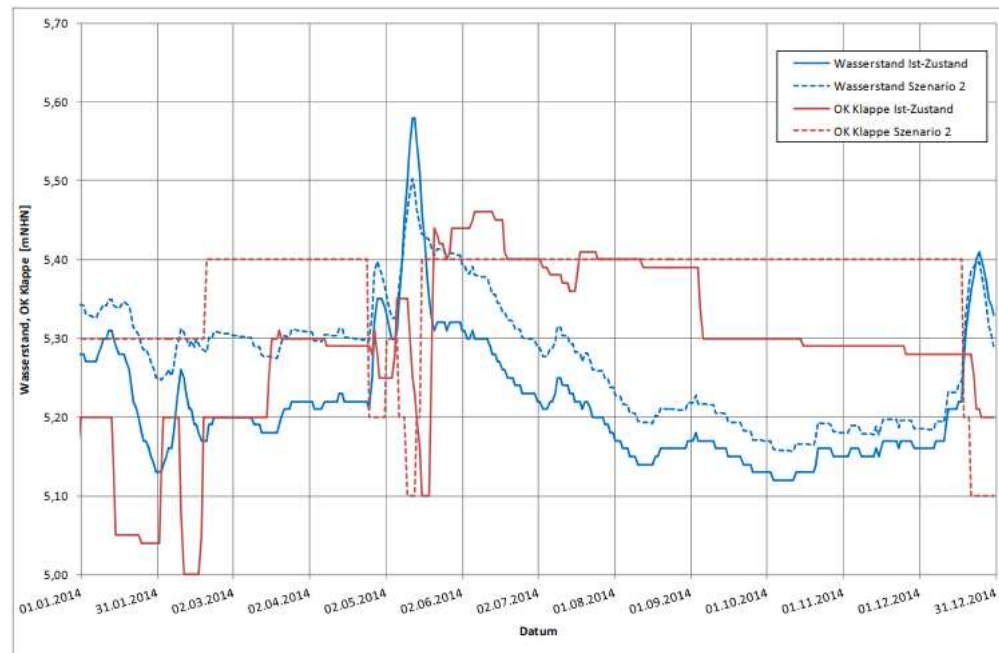
Maßnahmenkonzept



Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z1: Teilumleitung der Otterbäke in die Flugplatzbäke
- + Hydrologische Berechnungen anhand von Messdaten aus 2013/14

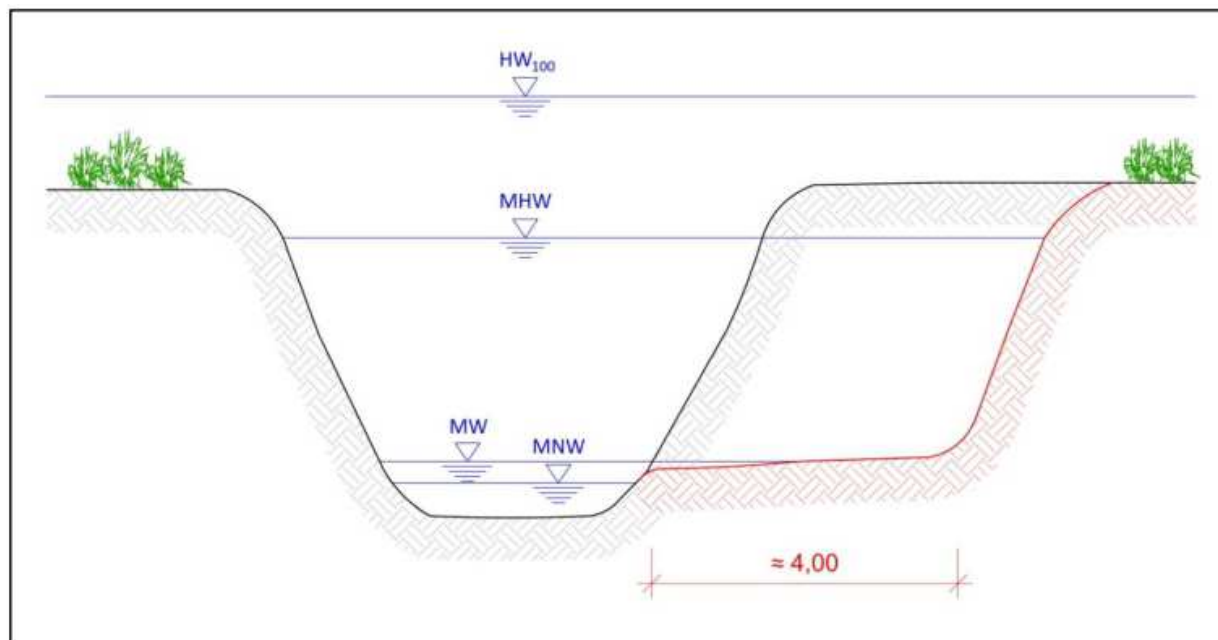
- Niederschlag
- Verdunstung
- Wasserstände
- Zu- und Abflüsse

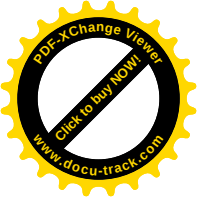


- + Ergebnis: eine Verschlechterung der Wasserstandssituation im Zwischenahner Meer kann bei entsprechender Steuerung des Aue-Wehres ausgeschlossen werden.

Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z1: Teilumleitung der Otterbäke in die Flugplatzbäke
- + Hydraulische Berechnungen für MNQ, MQ, MHQ und HQ₁₀₀
 - deutliche Erhöhung der Wasserstände in Flugplatzbäke und Ollenbäke infolge der erhöhten Abflüsse
 - Ausgleich möglich durch eine 17 km lange, 4 m breite Berme





Maßnahmenkonzept

+

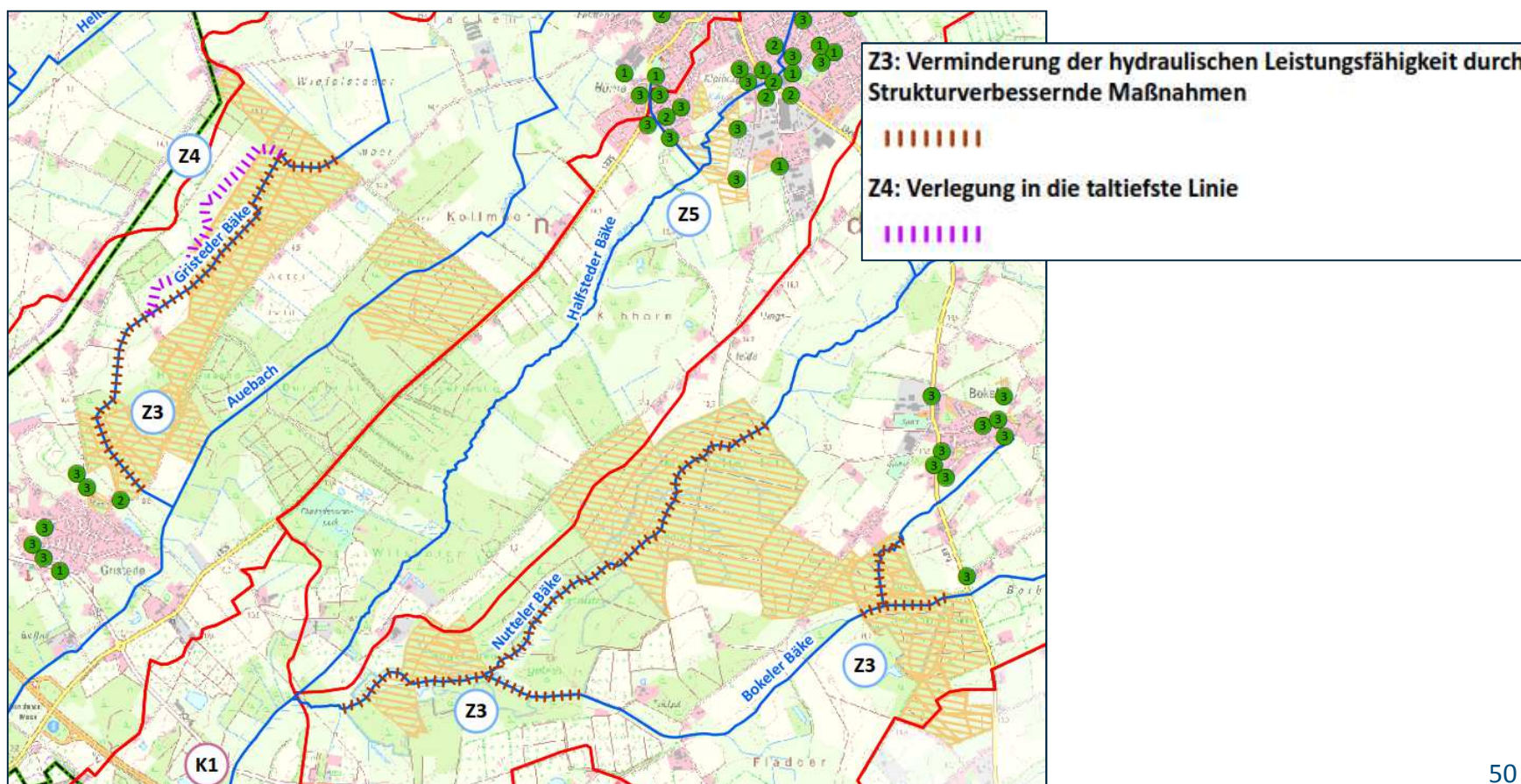
- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z1: Teilumleitung der Otterbäke in die Flugplatzbäke
- + Kostenrahmen (Baukosten ohne Grunderwerb und Planungskosten):
11,5 Mio. Euro brutto,
- + Flächenbedarf: 7 ha,
- + Möglicher P-Rückhalt: 900 kg/a,
- + Naturschutzfachliche Synergien bzw. Konflikte im Arbeitskreis
umstritten



-

Maßnahmenkonzept

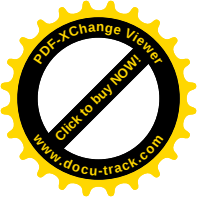
- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z3: Verminderung der hydraulischen Leistungsfähigkeit durch Strukturverbessernde Maßnahmen



Maßnahmenkonzept



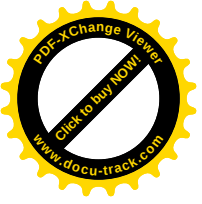
Gristeder Bäke mit überbreitem,
eingetieften Profil



Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z3: Verminderung der hydraulischen Leistungsfähigkeit durch Strukturverbessernde Maßnahmen
 - Strukturelle Aufwertung der eingetieften und überbreiten Fließgewässer zur Verminderung der hydraulischen Leistungsfähigkeit, dadurch:
 - Anhebung der Wasserstände,
 - Wiedervernässung von Moorböden,
 - Schaffung von Überflutungsräumen,
 - Revitalisierung der Auenbereiche,
 - Reaktivierung von Altverläufen.



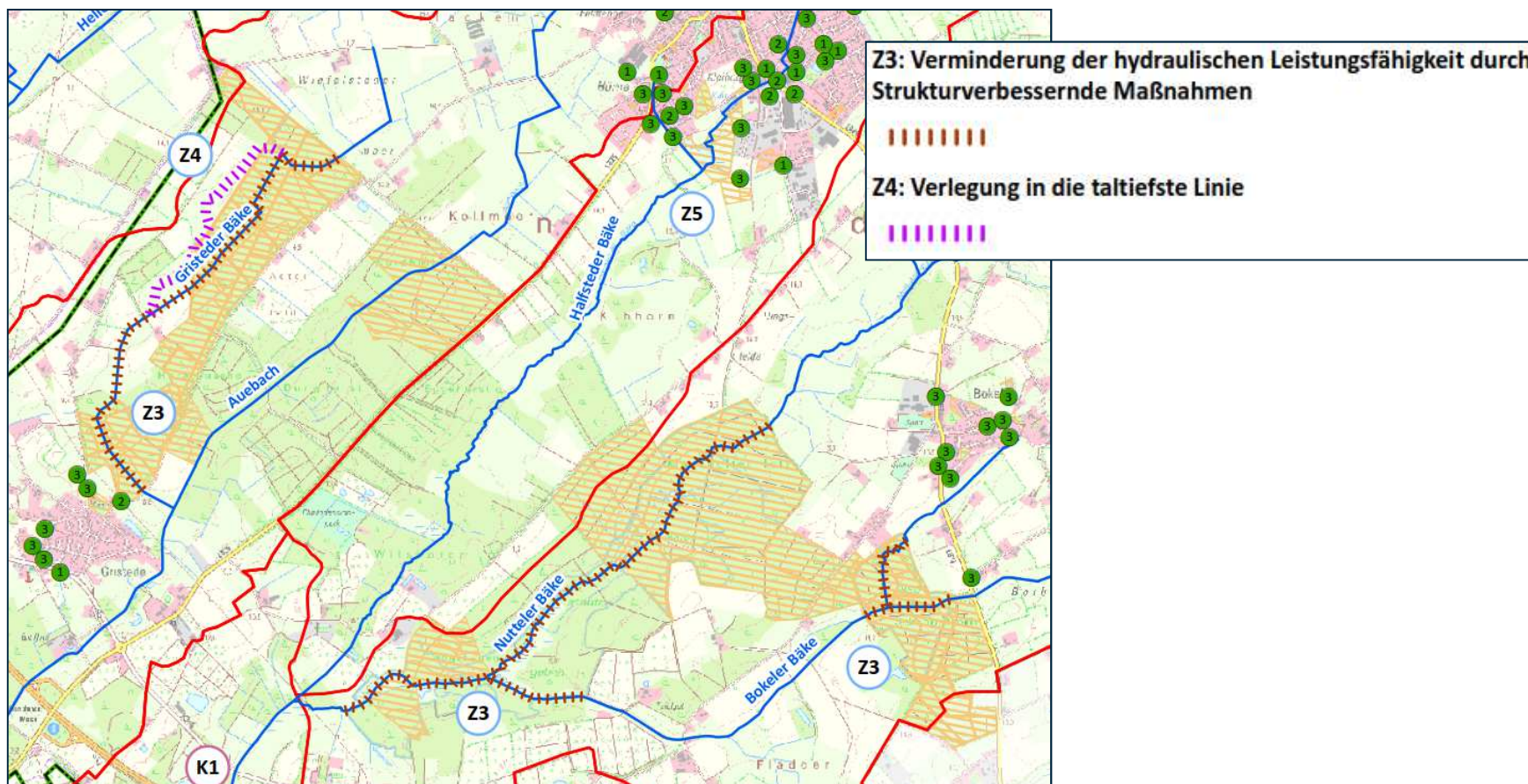
Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z3: Verminderung der hydraulischen Leistungsfähigkeit durch Strukturverbessernde Maßnahmen
- + Möglicher P-Rückhalt: 250 kg/a
- + Kostenrahmen: 3 Mio. € (Baukosten ohne Grunderwerb und Planung)

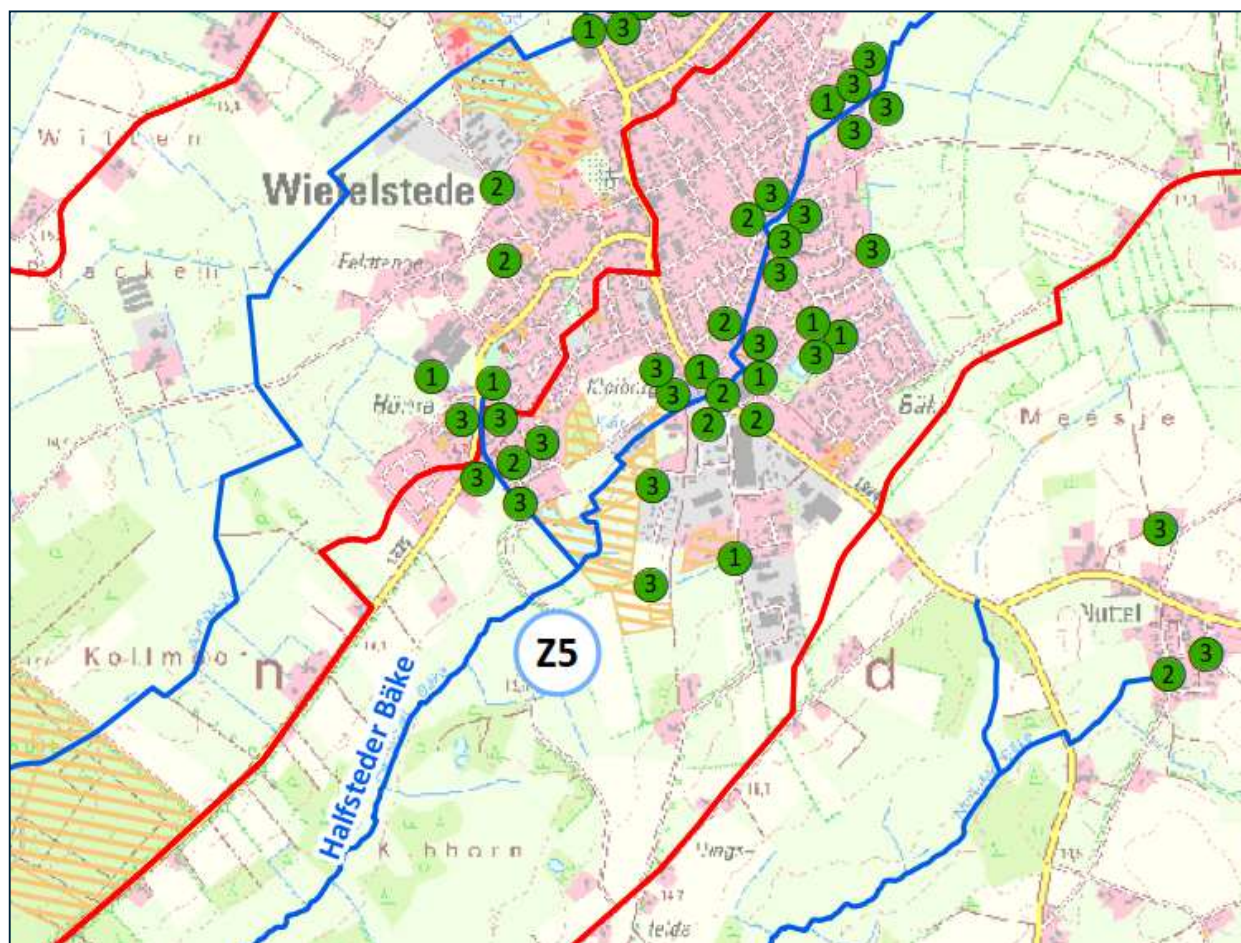
Maßnahmenkonzept

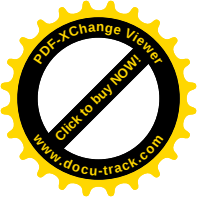
- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z4: Verlegung in die taltiefste Linie



Maßnahmenkonzept

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z5: Anlage eines Schilfpolders im bestehenden Rückhaltebecken

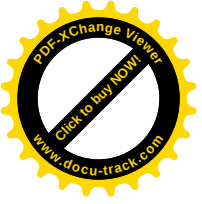




Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen in den Zuläufen
- + Z5: Anlage eines Schilfpolders im bestehenden Rückhaltebecken
- + Bepflanzung der bestehenden Trockenbecken mit Schilf, bei Bedarf Vertiefung der Becken, ggf. auch bei zukünftigen Erweiterungen des Rückhaltebeckens
- + Ziel: P-Retention von 200 kg/a
- + Erforderliche Poldergröße: 3,5 ha
- + zunächst Testschilfpolder (etwa 10 m²)



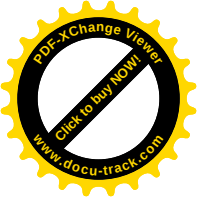
Maßnahmenkonzept

+ Maßnahmen im Zwischenahner Meer

Maßnahmen im Zwischenahner Meer

M1: lokale Entschlammung als Nutzungserhalt

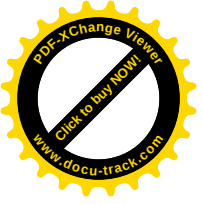
M2: Messungen zur Rücklösung aus Sedimenten



Maßnahmenkonzept

+

- + Maßnahmen im Zwischenahner Meer
- + Grundprinzip „Sanierung vor Restaurierung“
- + M1: lokale Entschlammung als Nutzungserhalt
 - z.B. im Bereich der Schiffsanleger, insbesondere wenn durch andere Maßnahmen die Wasserstände verringert werden
 - Entschlammung oder Sedimentumlagerung
 - Komplette Entschlammung eher kontraproduktiv, da alte Sedimente freigelegt und dadurch zusätzliche Nährstoffe freigesetzt werden.
- + M2: Messungen zur Rücklösung aus Sedimenten
 - Rücklösung aus Sedimenten kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden,
 - Durchführung von Messungen, die Aufschluss darüber geben, inwieweit durch Rücklösung aus Sedimenten nennenswerte Nährstoffmengen freigesetzt werden und ob diese einen maßgeblichen Einfluss auf die Blaualgenblüte haben,
 - Untersuchungen laufen bereits



Maßnahmenkonzept

+

+ Konzeptionelle Maßnahmen

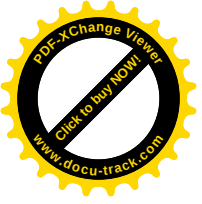
Konzeptionelle Maßnahmen

K1: Kontinuierliche Messung der P-Konzentrationen

K2: Überprüfung des Wasserstandsmanagements

K3: Öffentlichkeitsarbeit und Umweltbildung

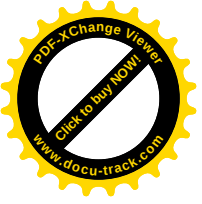
K4: Untersuchungen der Sammelbecken in Baumschulbetrieben



Maßnahmenkonzept

+

- + Konzeptionelle Maßnahmen
- + K1: Kontinuierliche Messung der P-Konzentrationen
- + Unterläufe Otterbäke, Halfsteder Bäke und Aschhauser Bäke
- + Fragestellungen:
 - Verlauf der Nährstoffeinträge in Abhängigkeit der Abflüsse?
 - Jahreszeitliche Unterschiede (witterungsbedingt, aber auch aufgrund der Flächenbewirtschaftung)?
 - Gibt es Zeitabschnitte mit geringen Konzentrationen, die sich besonders für den Wiederanbau des Zwischenahner Meeres im Frühjahr anbieten?
 - Zur Optimierung von Umsetzung und Betrieb der Maßnahmen (z.B. Teilumleitung, Schilfpolder): Gibt es wiederkehrende Phasen mit besonders hohen bzw. besonders geringen Konzentrationen?



Maßnahmenkonzept

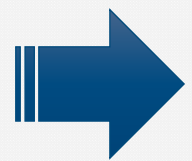
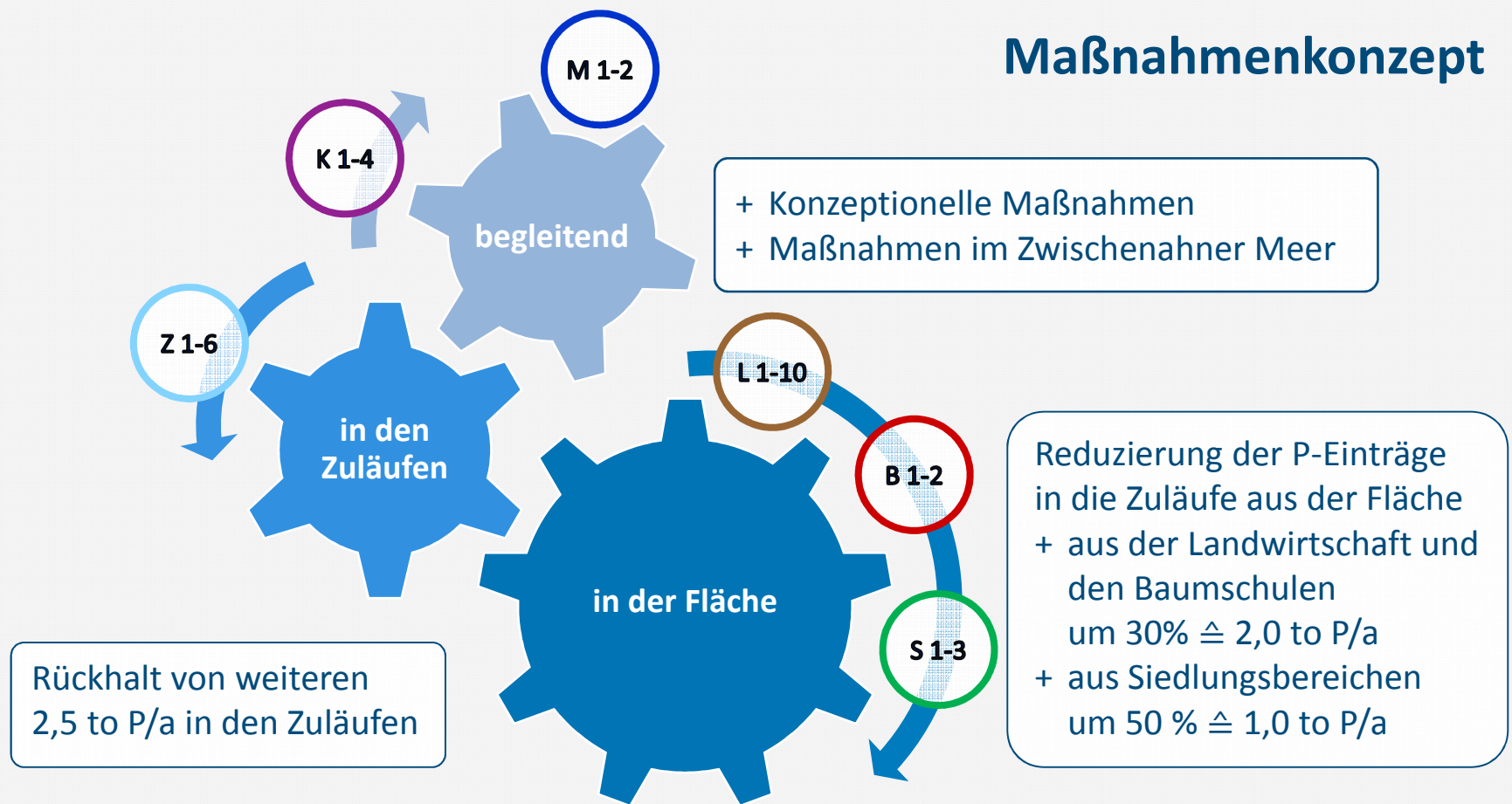
+

- + Konzeptionelle Maßnahmen
- + K2: Überprüfung des Wasserstandsmanagements
- + Nach Durchführung von K1
- + Fragestellungen:
 - Ist der Wiedereinstau im Frühjahr ggf. ungünstig?
 - Gibt es Zeiträume zum Wiedereinstau mit ausreichend hohen Abflüssen, jedoch geringeren Konzentrationen?
 - Mindestwasserstand von 5,20 mNHN überprüfen. Niedrige Wasserstände sind ökologisch sinnvoll und dienen auch der Zielerreichung: Schilfbestände und Wasserpflanzen können sich bei geringen Wasserständen besser entwickeln.
 - Beeinträchtigungen der Schifffahrt ggf. durch Maßnahme M1 ausgleichen.

Maßnahmenkonzept - Reduzierung der P-Einträge

+

Maßnahmenkonzept



- + Reduzierung der P-Einträge um 5,5 to P/a auf 3,3 to P/a
- + Verminderung der Häufigkeit und Intensität der Blaualgenblüten
- + signifikante Verbesserung des ökologischen Zustands

Maßnahmenkonzept - Reduzierung der P-Einträge

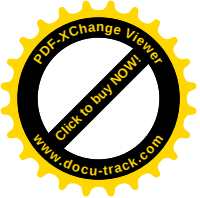
+

Eintrag aus	Fläche [ha]	Eintrag P Ist [kg/ha·a]	Eintrag P Ist [kg/a]	Rückhalt P Plan [kg/a]	Eintrag P Plan [kg/a]
Atmosphärischer Deposition	544	0,18	98		98
Urbanen Flächen	1.763	1,08	1.910	S1-3: 955 (50%) Z5: 200	755
Wald	1.564	0,05	78		78
Nicht genutzten Moore	28	0,20	6		6
genutzten Hochmoorböden genutzten Böden	780 4.801	4,00 0,74	3.120 3.568	L1-10, B1-2: 2.000 (30%) Z1: 900 Z2: 800 Z3: 250 Z6: 400	2.338
Summe	9.480		8.779	5.505	3.274

Maßnahmenkonzept

- + Einzelne Maßnahmen reichen nicht aus, um die Entwicklungsziele zu erreichen,
- + Zielerreichung nur durch Umsetzung des gesamten Maßnahmenpaketes, wobei einzelne Maßnahmen gegeneinander ausgetauscht werden können,
- + Beispiel 1: statt S1 im Einzugsgebiet der Halfsteder Bäke in Wiefelstede größeren bzw. zusätzlichen Schilfpolder (Z5)
- + Beispiel 2: statt Teilumleitung der Otterbäke (Z1) Schilfpolder im Unterlauf der Otterbäke (Flächenbedarf mit rund 16 ha größer als bei Z1 (7 ha), Baukosten jedoch geringer.

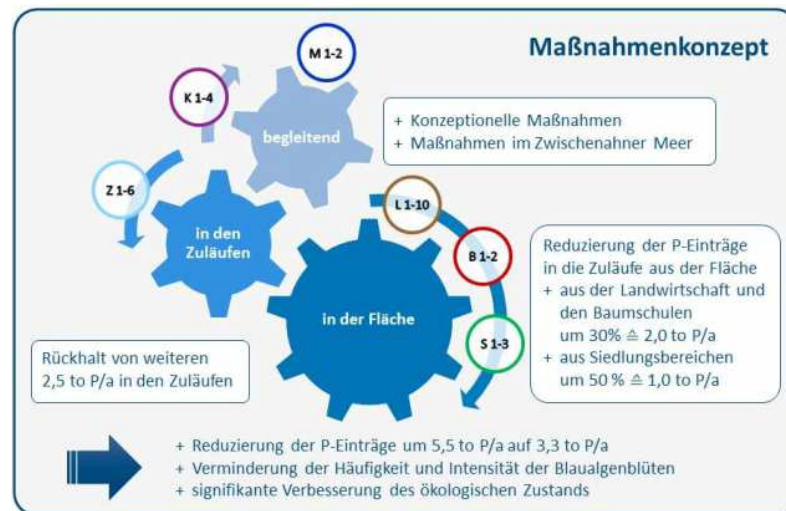




Weiteres Vorgehen

+

- + Öffentlichkeitsarbeit, Akzeptanz der Maßnahmen,
- + Klären der Maßnahmenträgerschaften und Finanzierung,
- + Herstellen der Flächenverfügbarkeit, flächenintensive Maßnahmen ggf. in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz integrieren,
- + Umsetzung auch im Rahmen der Kompensation in der Bauleitplanung
- + Mit dem vorgestellten Maßnahmenkonzept werden die Blaualgenblüten im Zwischenahner Meer zukünftig nicht vollständig verhindert werden können. Sie werden aber in ihrer Häufigkeit und in ihrer Intensität vermindert auftreten.
- + Ein Teil der Maßnahmen wird kurz- oder mittelfristig nicht umsetzbar sein. Bei Auftreten starker Blaualgenblüten können Sofortmaßnahmen (z.B. Nitratbehandlung, Einsatz von Tauchwänden oder Entnahme von Blaualgenteppichen) ein geeignetes Mittel zur Aufrechterhaltung der touristischen Nutzungen sein.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

04. Juni 2018

Gemeinde Wiefelstede

TOP 9 & 10

123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147
„Wiefelstede, Grote Placken“

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss &
Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen
Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

(Beschlussvorlagen Nr. B/1089/2018 & B/1090/2018)

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

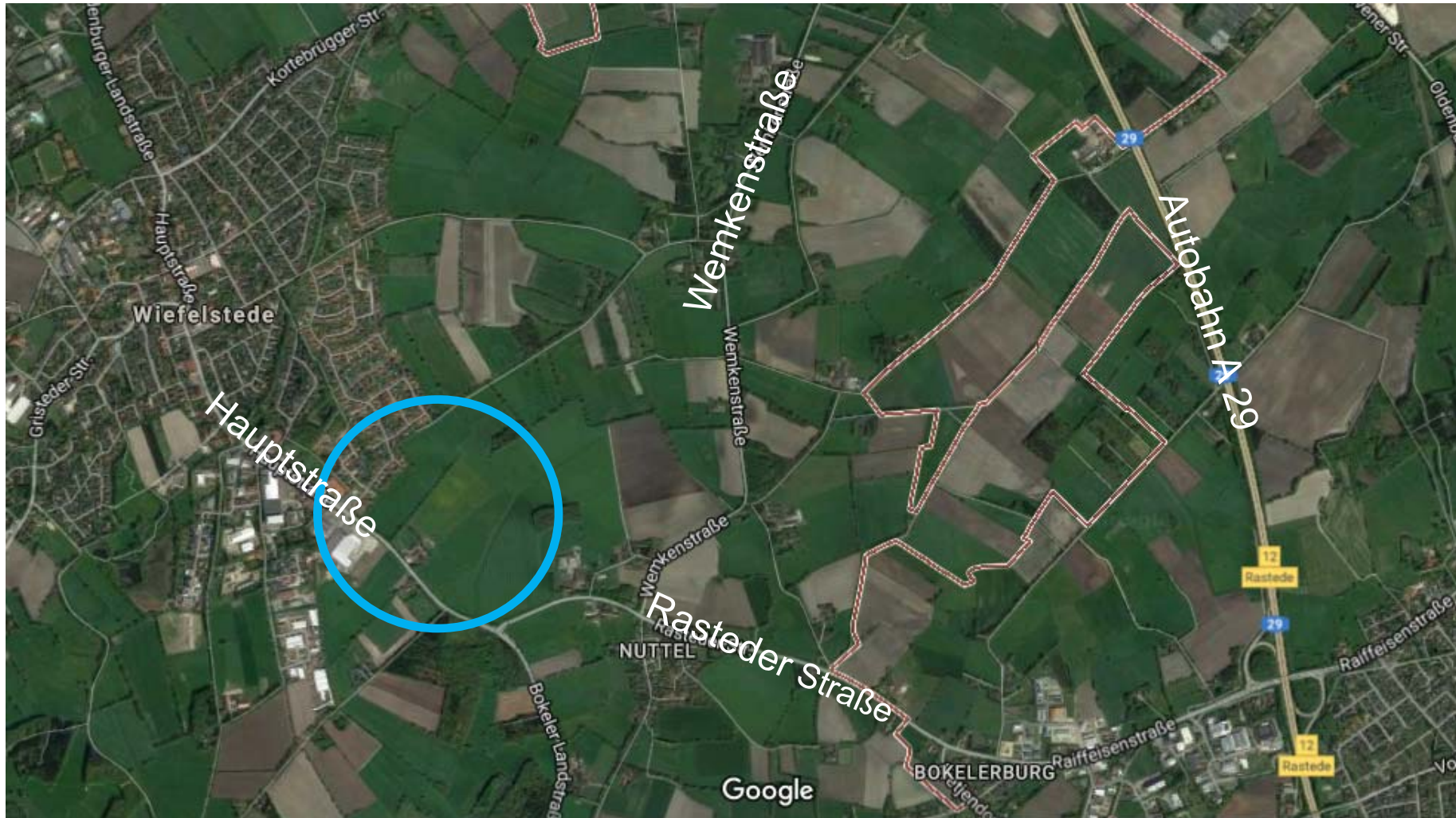
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Luftbild mit Lage im Raum

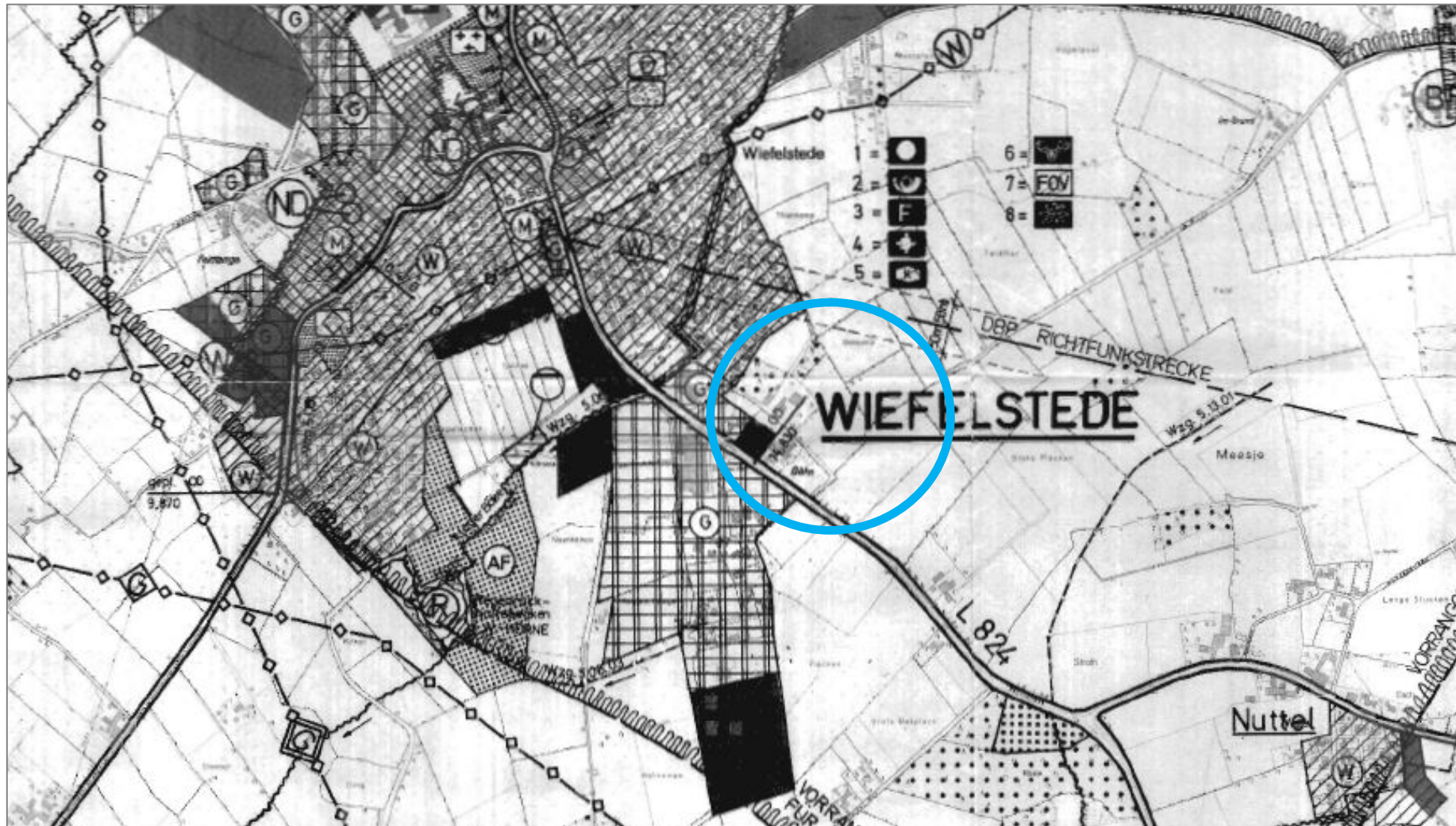


Luftbild mit Geltungsbereich



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Städtebauliches Entwicklungskonzept

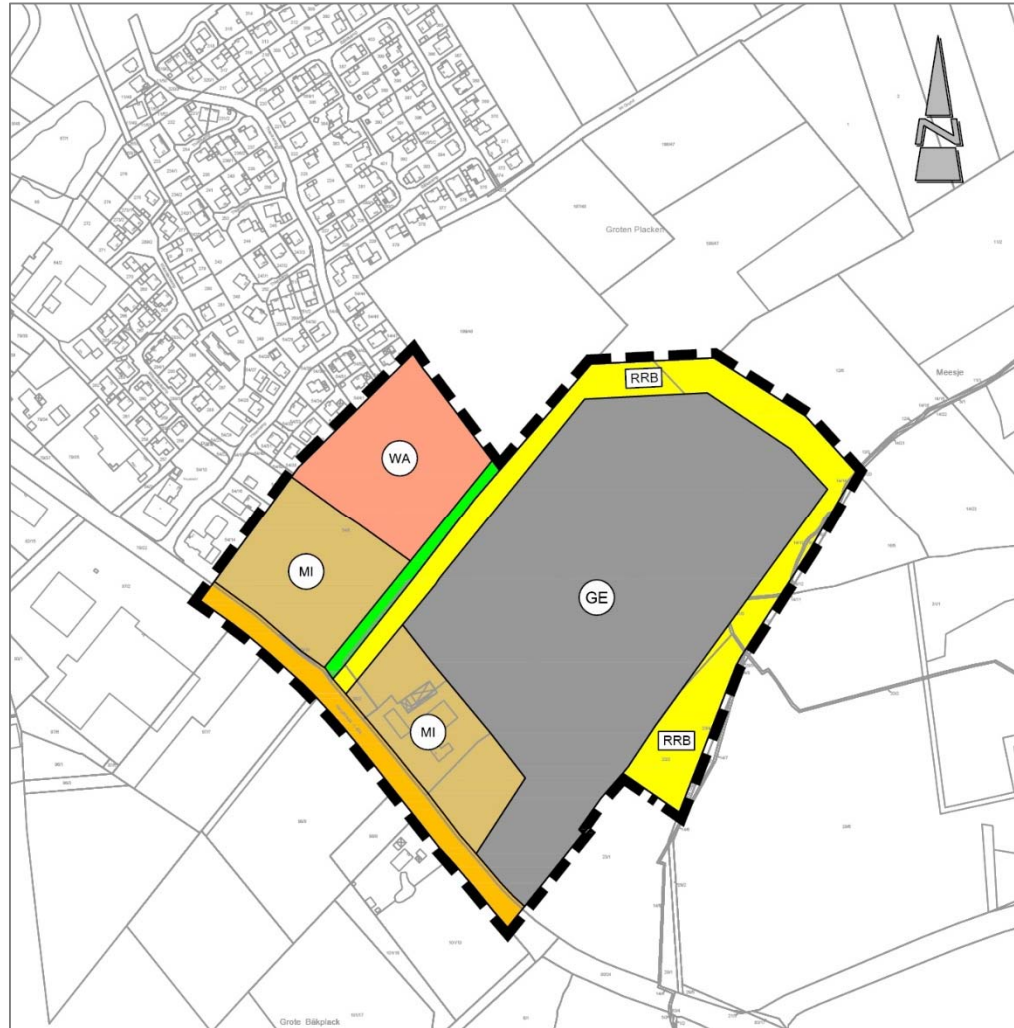


Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	158.239 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	14.300 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	27.391 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	79.933 m ²
geplante Verkehrsfläche:	9.587 m ²
Grünfläche:	27.028 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	18
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	675 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	15
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	7
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3.448 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	5.329 m ²

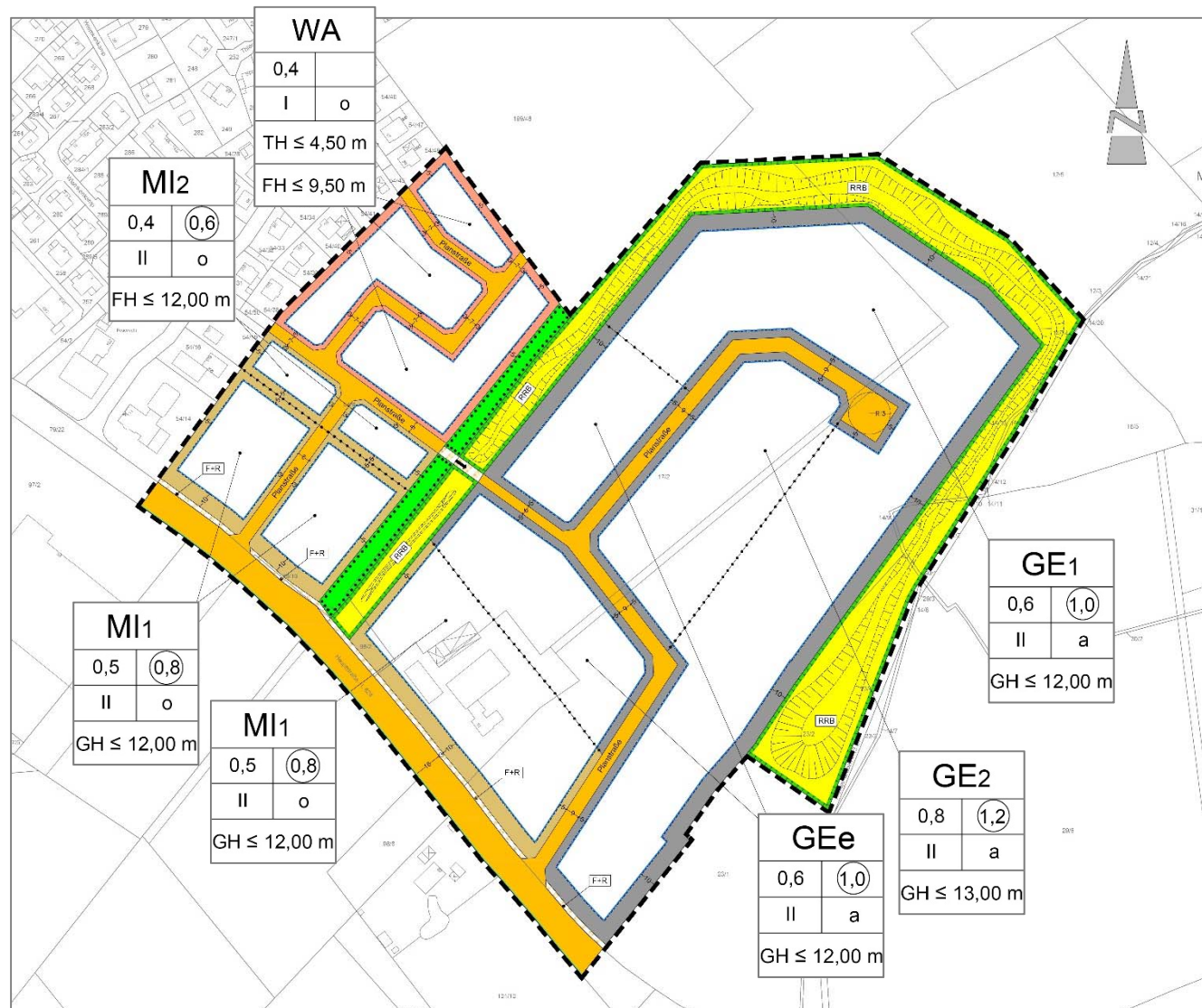


123. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

5. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind
 - evtl. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
 - Vergnügungsstättenals ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
7. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

8. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- | | |
|----------------------|--|
| a) Traufe (TH): | Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut |
| b) Firsthöhe (FH): | obere Firstkante |
| c) Gebäudehöhe (GH): | obere Gebäudekante |

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

9. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
10. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
11. Das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1 : 3 bis 1 : 5). Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln.



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

12. 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 Gehölzentfernungen) 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.
13. 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. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
14. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen.



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 1 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.450 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	15.206 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	19.272 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	72.754 m ²
geplante Verkehrsfläche:	13.042 m ²
Grünfläche:	39.176 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	9.690 m ²

Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	612 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ Doppelhäuser:	18
durchschnittliche Grundstücksgröße:	335 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	6
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3212 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	17
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	4280 m ²



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 2 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.451 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	17.560 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	24.534 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	76.737 m ²
geplante Verkehrsfläche:	10.333 m ²
Grünfläche:	30.287 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	20
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	594 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenh./ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	12
durchschnittliche Grundstücksgröße:	473 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	12
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	2045 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	5116 m ²



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 3 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.451 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	17.557 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	22.781 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	78.568 m ²
geplante Verkehrsfläche:	12.642 m ²
Grünfläche:	27.903 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	18
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	675 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	15
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	7
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3255 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	20
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3928 m ²



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 4 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.451 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	17.557 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	24.987 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	80.093 m ²
geplante Verkehrsfläche:	9.694 m ²
Grünfläche:	27.120 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	18
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	675 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	15
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	7
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3570 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	5340 m ²



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



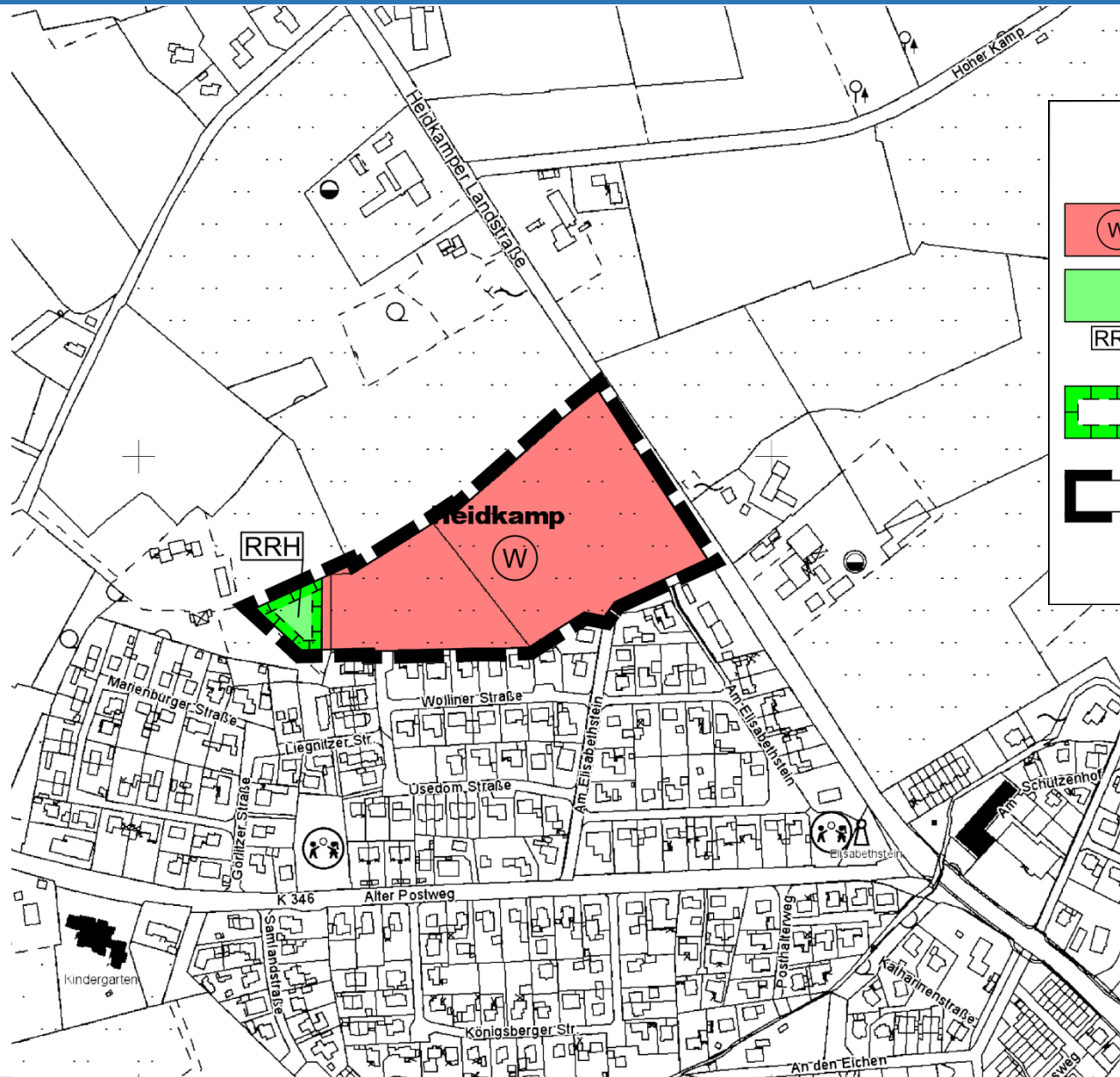
Gemeinde Wiefelstede

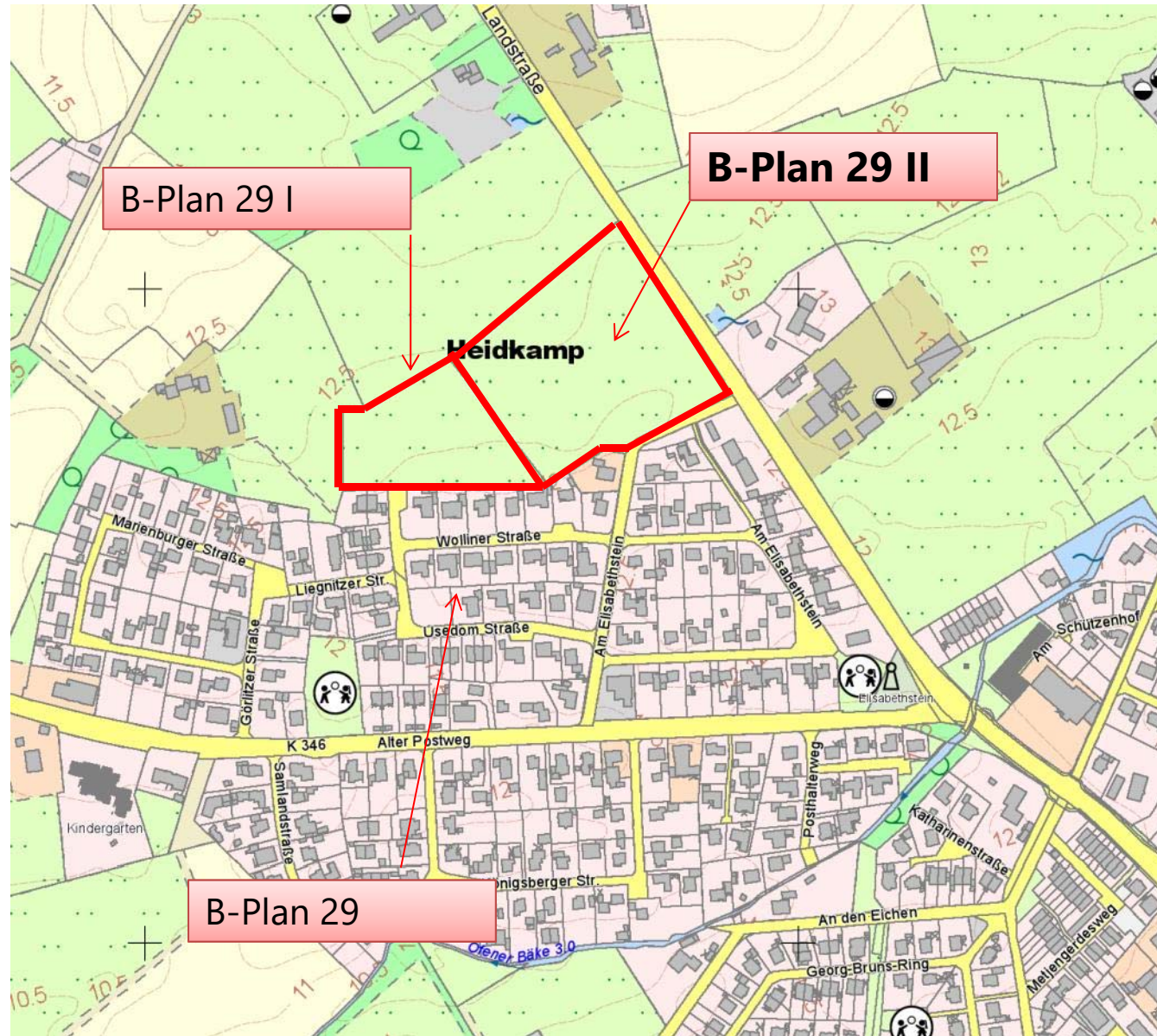
Bebauungsplan Nr. 29 II

„Heidkamp-Nord“



Bau- und Umweltausschuss am 04.06.2018





**Legende:**

-  Erschließungsfläche
-  Parzellengrenze
-  Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
-  Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

24 Grundstücke

davon

ED = 20 Grundstücke

EDM = 4 Grundstücke

Erschließungskonzept B-Plan Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 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 (Wallhecke)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	22.251 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	11.506 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.188 m ²
Verkehrsflächen	2.835 m ²
Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze	174 m ²
Private Grünfläche / Anpflanzung	1.324 m ²
Private Grünfläche / Regenrückhaltung	3.224 m ²

Vorentwurf B-Plan Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"

B-Plan 29 II - Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

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. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf folgendes Maß nicht überschreiten:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm.
- für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. 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 in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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 (*Craetagus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

9. Flächen zum Anpflanzen

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc., sind nicht zulässig.

- (2) Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Craetagus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 höchstens 30° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.



Private Einwender

Grundsätzliche Bedenken gegen Bebauung (Wallhecken), RRB verlegen, Spielplatz

Landkreis Ammerland

Lärmschutzgutachten

Entwässerungskonzept / großräumige Betrachtung

Wallhecke Süd zur Erhaltung festsetzen

Abstände RRB zur Wallhecke

Kompensation

Höhenbezugspunkt

Nds. Landesbeh. Straßenbau/Verkehr

Bauverbotszone –

Keine Zustimmung für RRB

Landwirtschaftskammer

Erweiterung LW möglich –
keine Bedenken

Haaren Wasseracht

Ganzheitliches Entwässerungskonzept
für Metjendorf

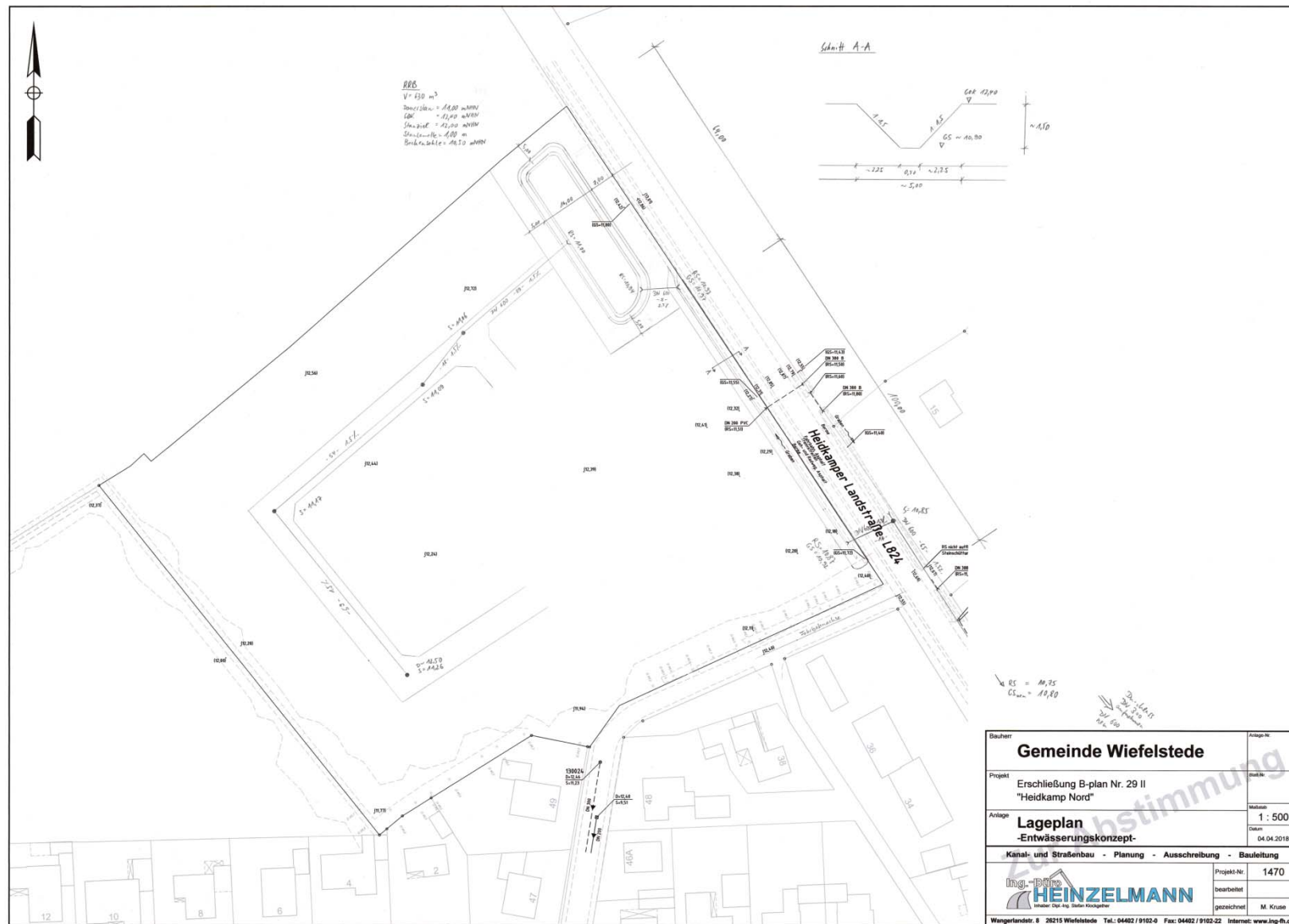
EWE Wasser

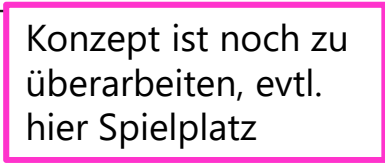
Anschluss an Schmutzwasserkanal in
Straße Elisabethstein möglich

**VBN, EWE Netz, OOWV, Vodafone,
Telekom, LGLN (Kampfmittel)**

Hinweise

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung





Hinweis:
RRH muss noch an
neue Flurstücksgrenze
im Nordwesten angepasst
werden

neu vorgesehene Flurstücksgrenze

Fläche für RRH
ca. 65 x 28 m

Graben ca. 5 m breit

Baustraße zu
B-Plan Nr. 29 I

- | | |
|---|---|
|  | Erschließungsfläche |
|  | Parzellengrenze |
|  | Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser |
|  | Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser |
|  | Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben |

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

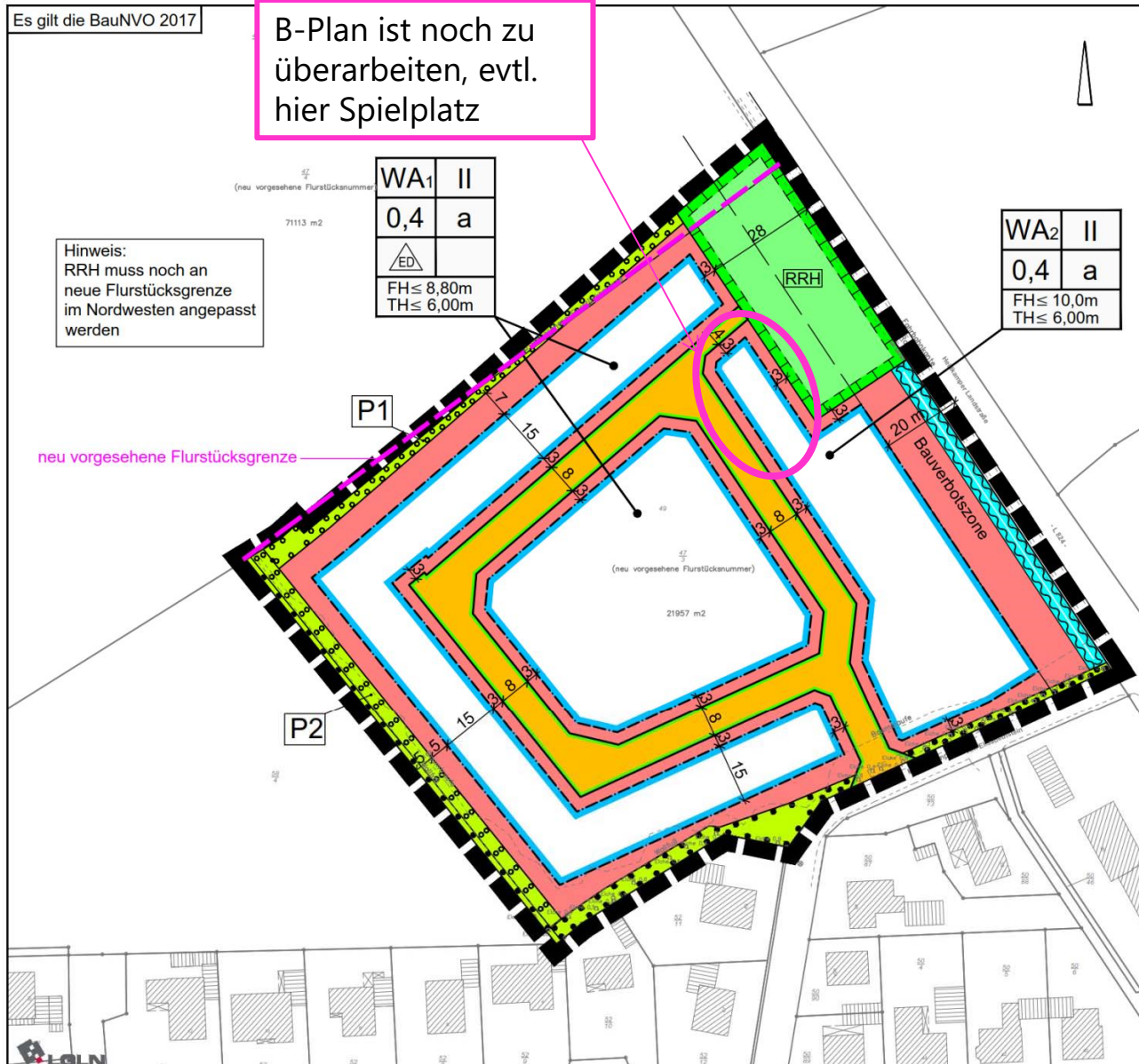
Bebauungsplan Nr. 29II "Heidkamp-Nord"

Erschließungskonzept

Es gilt die BauNVO 2017

B-Plan ist noch zu überarbeiten, evtl. hier Spielplatz

Hinweis:
RRH muss noch an neue Flurstücksgrenze im Nordwesten angepasst werden



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeine Wohngebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 10,00m TH ≤ 6,00m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
9.	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
	Private Grünfläche
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
13.	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 (Walhecke)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15.	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29II
"Heidkamp Nord"

Vorläufiger Entwurf B-Plan Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

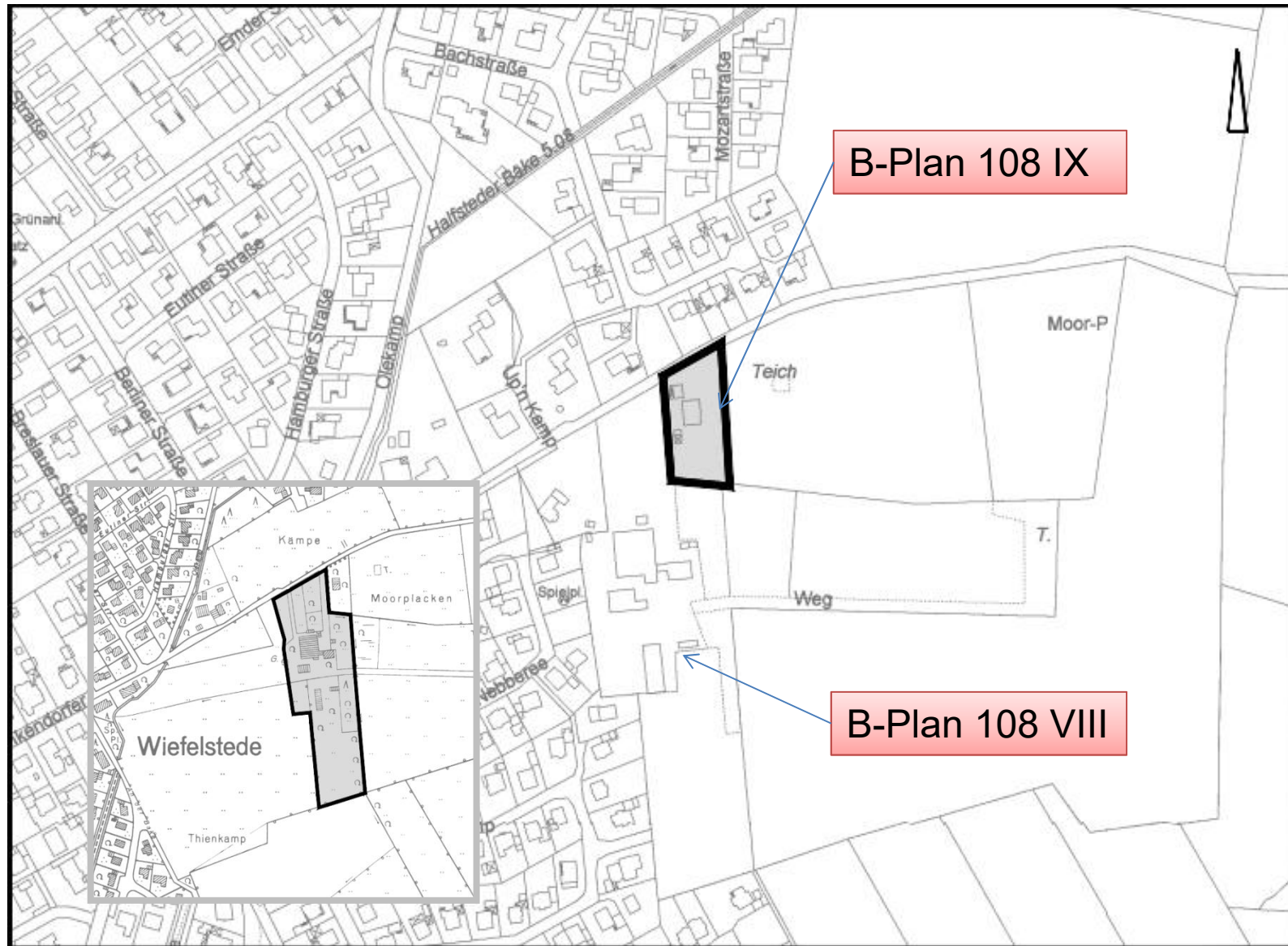
Gemeinde Wiefelstede

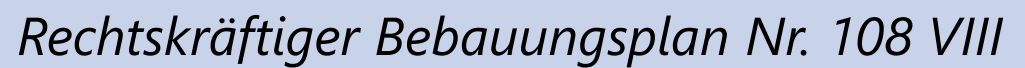
Bebauungsplanes Nr. 108 IX

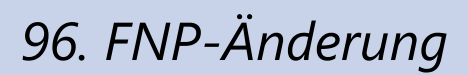
Wiefelstede, Thienkamp Erweiterung



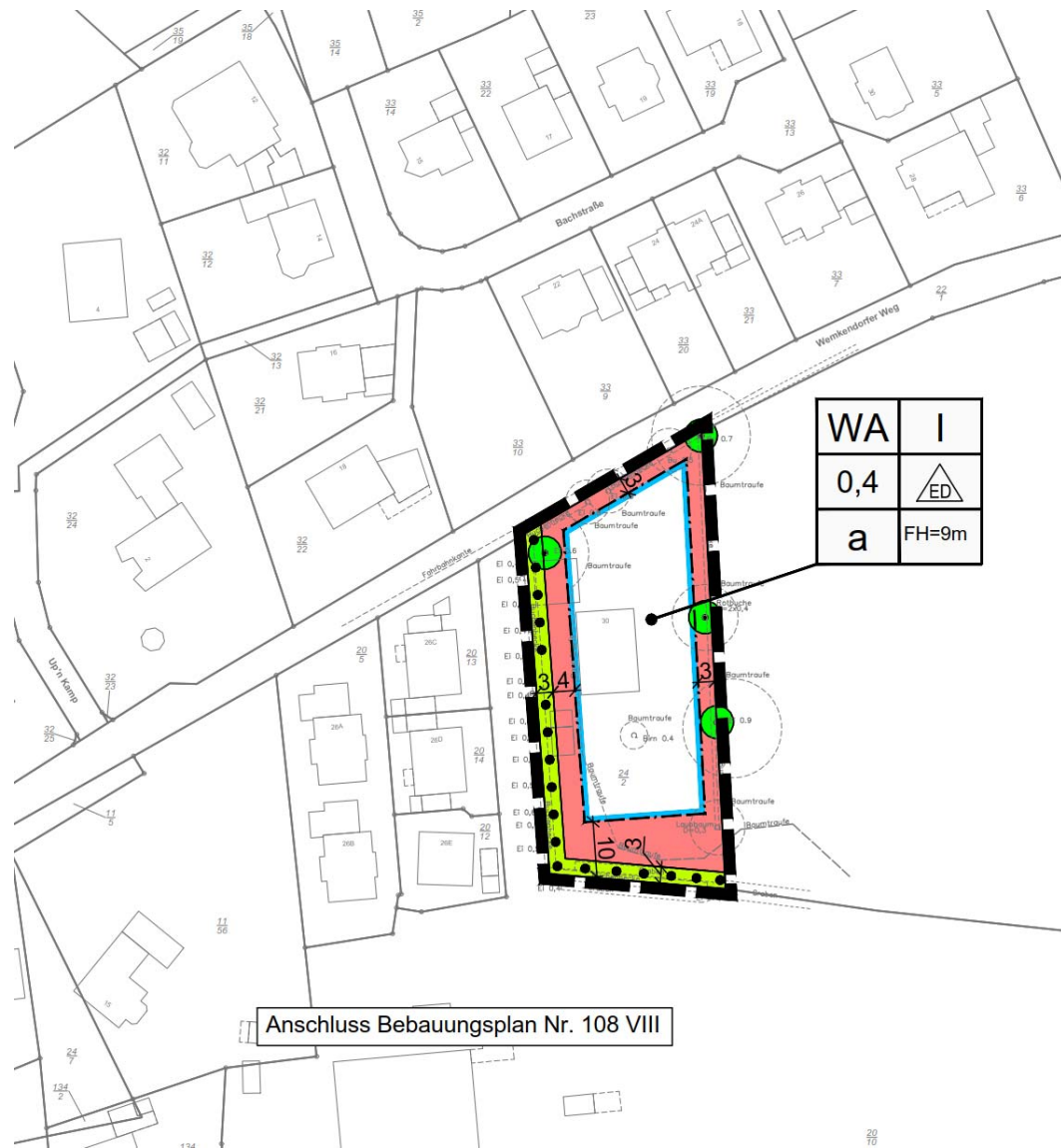
Bau- und Umweltausschuss am 04.06.2018











PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH=9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - 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
 - Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 9,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Wemkendorfer Wegs. 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 Dachbegrenzungslinie geneigter Dächer.

Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, darf im Allgemeinen Wohngebiet WA höchstens 3,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Wemkendorfer Weg) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig.

5. Oberkante Erdgeschossfußboden

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. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen für Bepflanzungen und für Gehölzerhalt

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Standorte mit Erhaltungsgebot für Einzelbäume und innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Graben und die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

Baumarten für Nachpflanzungen	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

1. Dachform

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 28° und höchstens 47° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

3. Überdachte Stellplätze

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

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

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.

Wasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Nethen. Die Nutzung von Erdwärmesonden sowie die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, sind in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nethen verboten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

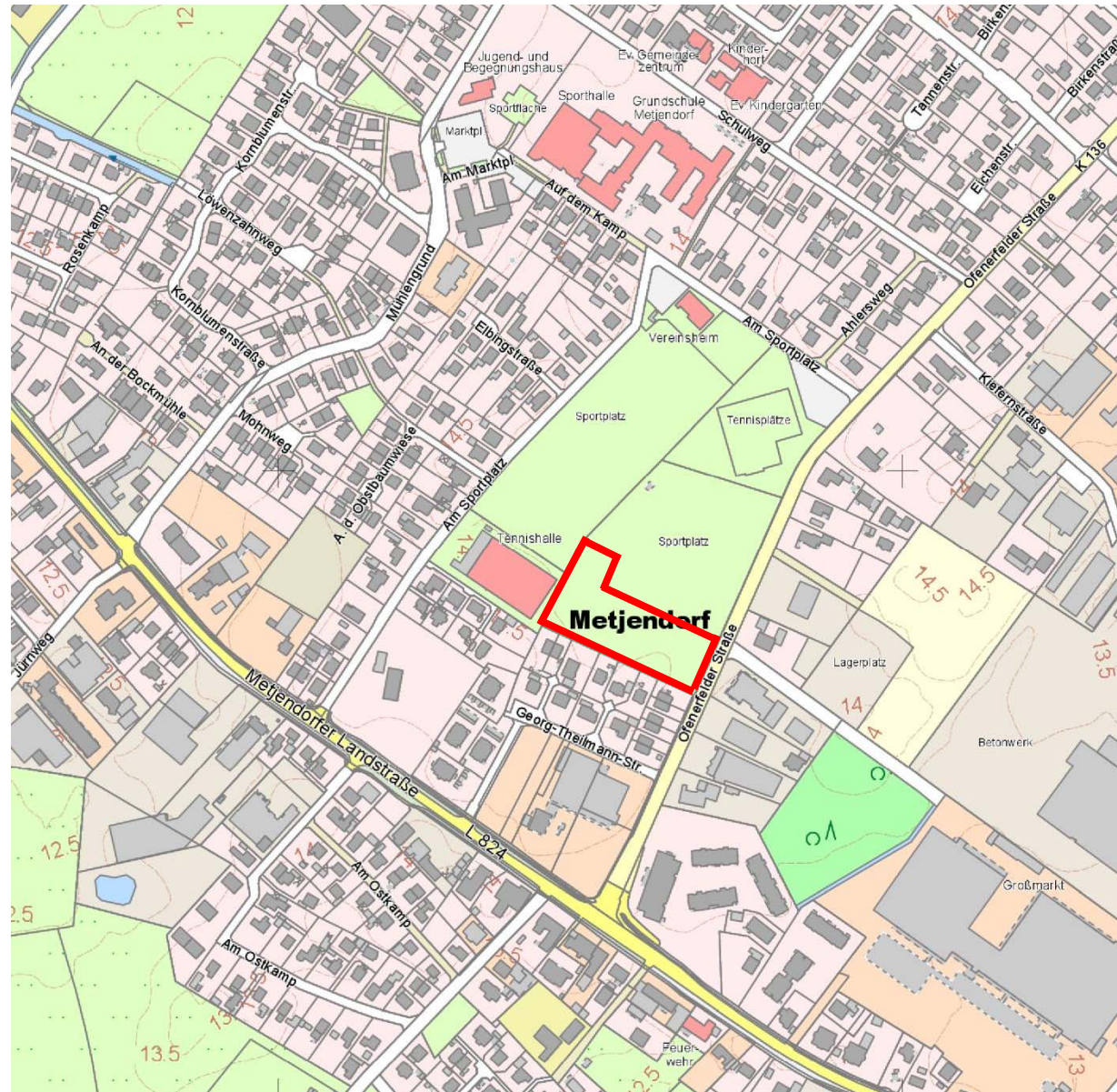
Gemeinde Wiefelstede

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

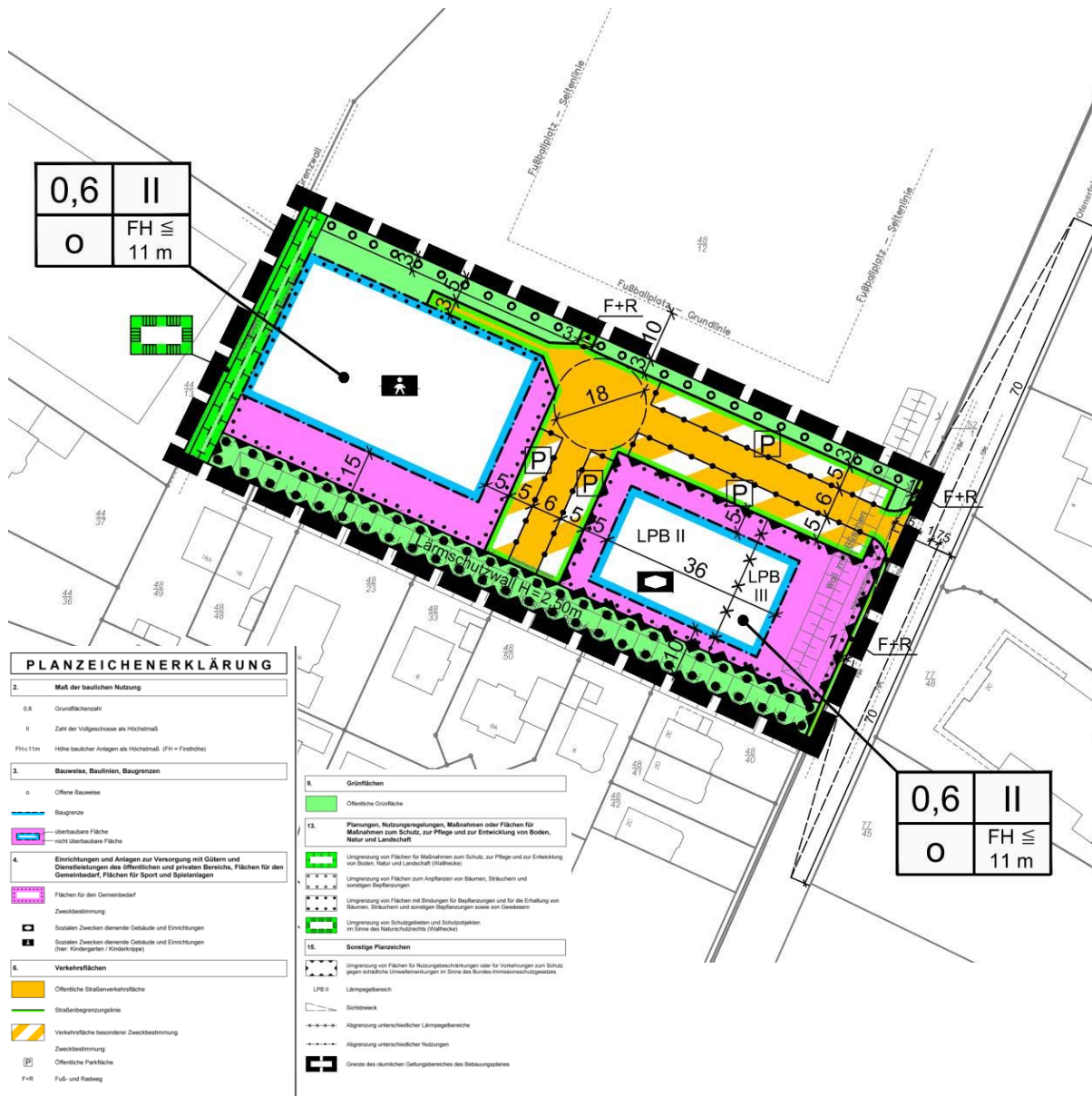
Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße



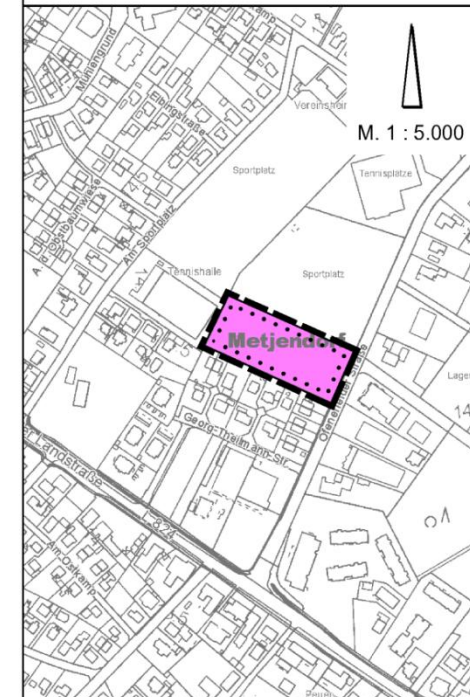
Bau- und Umweltausschuss am 04.06.2018





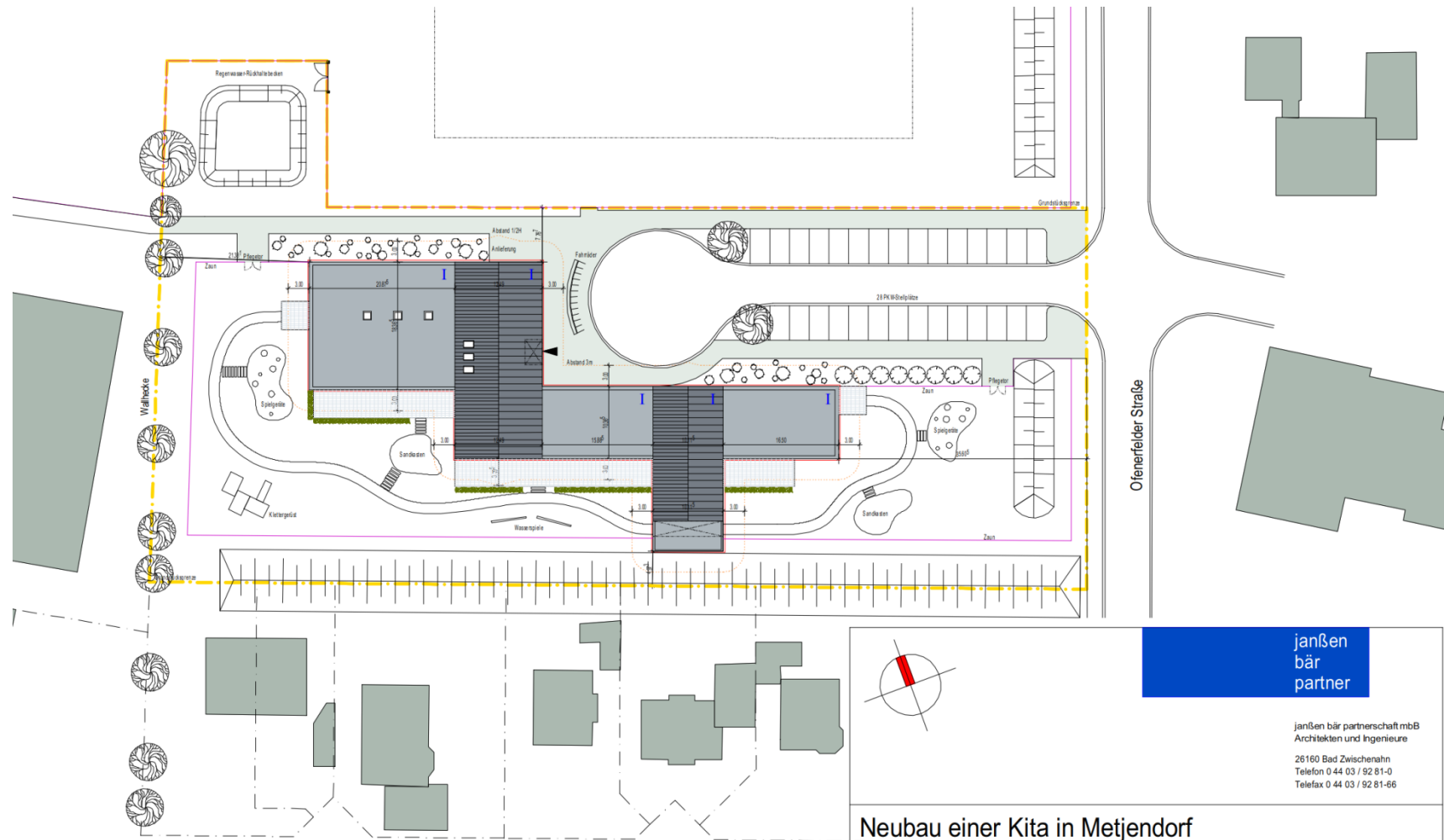


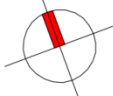
116. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

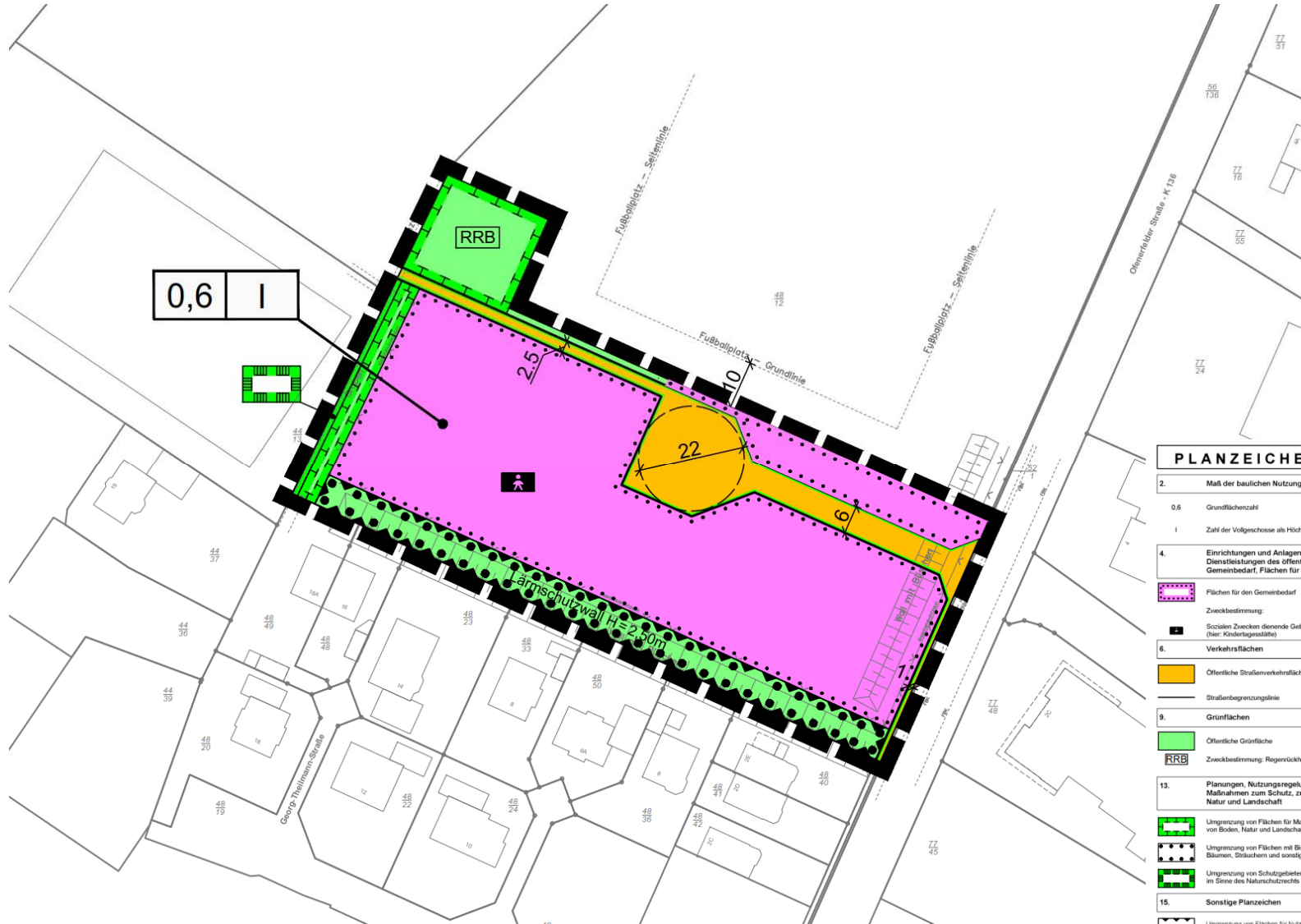


Planzeichenerklärung

- Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Geltungsbereich der FNP-Änderung



			
janßen bär partner			
janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81-0 Telefax 0 44 03 / 92 81-66			
Neubau einer Kita in Metjendorf			
Lageplan / Abstandsflächen			
Gez.: MK	Maßstab: 1:500	Blatt-Gr.: A3	Projekt-Blatt-Nr.: 1710 G - 01
Plot-Dat.: 09.11.2017	Dat.: bauantrag-2.pro	Folie: lageplan-1-500	
Gemeinde Wiefelstede Kirchstraße 1 Bauherr: 26215 Wiefelstede		janßen bär partnerschaft mbB Eyhauser Allee 4 Architekt: 26160 Bad Zwischenahn	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kinderlagestätte)
6. Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
13. 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 (Wallhecke)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)
15. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Pflanzliste 2: Sträucher			
Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Regenrückhaltung

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche im Norden ist ein Rückhaltebecken anzulegen.

(2) Wallheckenschutz

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Westen ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

3. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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@nld.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.

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit