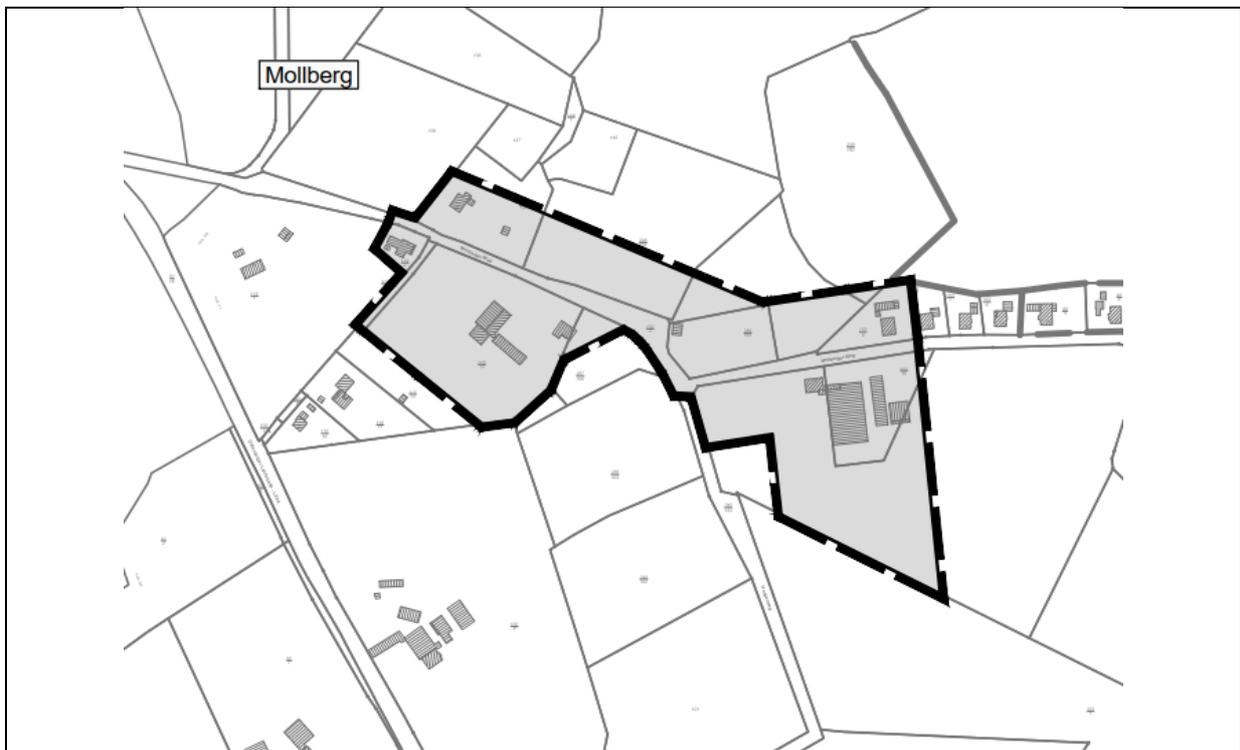


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung in Mollberg

gemäß § 35 BauGB



Übersichtsplan

August 2018

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung.....	6
3.2.2	Belange der Raumordnung.....	6
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	7
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.5	Oberflächenentwässerung	7
3.2.6	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.2.8	Artenschutz.....	10
3.2.9	Klimaschutz	11
3.2.6	Denkmalpflege.....	11
4.	INHALT DER SATZUNG	12
4.1	Geltungsbereich der Satzung	12
4.2.	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	12
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	13
5.1	Ver- und Entsorgung.....	13
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	14

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Mollberg für einen Bereich beidseitig des Mollberger Wegs eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, um Bauplätze Bauflächen zur Eigenentwicklung zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einer Außenbereichslage nördlich des Grundzentrums Wiefelstede im Ortsteil Mollberg und östlich der Oldenburger Landstraße L 824. Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über den Mollberger Weg, der im Westen an die L 824 angebunden ist. Im Osten besteht eine Verbindung in Richtung Nethen an die Wiefelsteder Straße und die A 29.

Das Satzungsgebiet grenzt im Nordosten an eine einzeilige Siedlung, die sich überwiegend auf dem Gebiet der Gemeinde Rastede befindet und an der Straße „Lange Reihe“ in Richtung Norden fortsetzt. Zum Gebiet der Gemeinde Wiefelstede gehören 3 Grundstücke. In den Siedlungsflächen befindet sich eine Einfamilienhausbebauung. Die bestehenden Siedlungsnutzungen befinden sich zum Großteil auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Es handelt sich um freistehende Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen. Prägende Dachformen sind Krüppelwalm- und Satteldächer.

Im Westen, Norden und Süden grenzt der Satzungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen. Im Satzungsgebiet selber sind einzelne Wohngebäude, eine gewerbliche Nutzung (Tischlerei) im Osten und ein Beherbergungsbetrieb (Hof Mollberg mit Ferienwohnungen) im Westen vorhanden. Die Freiflächen werden als Acker, Weide, Ziergarten oder Rasen genutzt und sind bereichsweise mit Wallhecken oder Gehölzstrukturen eingerahmt. Östlich des Hofes Mollberg und östlich der Tischlerei befinden sich zusammenhängende Gehölzflächen.

Der Mollberger Weg ist bituminös befestigt und dient der Erschließung der angrenzenden Wohngebäude sowie der gewerblichen Nutzungen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan dargestellt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aussagen zu den Satzungsflächen.

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt.

➤ Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Satzungsgebietes ebenso wie die angrenzenden Flächen ohne Flächendarstellungen, d.h. dem Außenbereich zuzuordnen. Nördlich des Satzungsgebiets sind ein Standort mit Bodenfunden und eine Abgrabungsfläche gekennzeichnet. Außerdem liegt das Satzungsgebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzzone III.

➤ Bebauungspläne

Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden.

➤ Satzungen

Östlich des Plangebietes – im Gebiet der Gemeinde Rastede - gilt eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB über einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

➤ Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gesichert werden.



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Eigenentwicklung der Ortschaft Mollberg zu sichern. Um die Einwohnerzahl auch in den dörflich strukturierten Ortschaften stabil zu halten, werden weitere Baumöglichkeiten, insbesondere auch für die jüngere Bevölkerung, benötigt.

Vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde Wiefelstede für erforderlich, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen auch in den kleineren Ortschaften zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Ort zu geben. Hierdurch soll die dörfliche Gemeinschaft erhalten und gesichert werden. Einzelne Bauvorhaben sollen sich dabei in die dörflichen Strukturen eingliedern, ohne diese zu überformen. Daher sollen am Mollberger Weg durch eine Satzung Bauplätze geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch den bestehenden gewerblichen Nutzungen eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Daher werden die Tischlerei und der Hof Mollberg mit der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung in den Satzungsbereich einbezogen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Städte und Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Die Gemeinde Wiefelstede möchte diese Voraussetzungen für den Außenbereich durch eine Satzung am Mollberger Weg schaffen. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Städtebaulich werden durch die Außenbereichssatzung Lücken im Bebauungszusammenhang geschlossen.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Satzungsbereich sowie auch östlich angrenzend liegt bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor und die landwirtschaftliche Prägung ist gering, im Satzungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftliche Hofstellen mit emittierender Tierhaltung. Daher besteht in dem Gebiet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 11 dörflichen Wohngrundstücken. Die Erschließung der möglichen Baugrundstücke ist durch den Mollberger Weg gesichert. Die Außenbereichssatzung ist damit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Geltungsbereich der Satzung wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt.

In einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird für einen abgegrenzten Bereich Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und zur baulichen Ausnutzung sowie zur Mindestgrundstückgröße treffen. Zudem sind die in § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB festgelegten Grundsätze für Wohngebäude bei Neubauten zu beachten.



Mit den näheren Bestimmungen und der grundsätzlichen Maßgabe, dass sich Neubauten und Umbauten der Hauptgebäude nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen, kann das typische Siedlungsbild mit symmetrisch geneigten (Krüppel-)Walm- und Satteldächern sowie großen Gärten erhalten bleiben.

Der Bereich, in dem kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, wird in der Satzung ebenfalls räumlich abgegrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Satzung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Da das Instrument der Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB speziell für den Außenbereich geschaffen wurde und der Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen, wie über diese Satzung, ein Vorrang gegenüber großflächigen Bauvorhaben in dörflichen Lagen einzuräumen ist, wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für ausreichend begründet angesehen.

3.2.2 Belange der Raumordnung

In den im Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 unter 2.1 genannten Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen u.a. gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Durch die Außenbereichssatzung wird eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen ermöglicht. Damit steht die Satzung den Zielen der Landesraumordnung nicht entgegen.

Nach den Vorgaben des RROP für den Landkreis Ammerland soll die Schaffung von Wohngrundstücken vorrangig in den zentralen Orten wie Wiefelstede und Metjendorf erfolgen. In den Erläuterungen zum RROP 1996 ist im Weiteren folgendes aufgeführt:

- „...Das raumordnerische Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte, d. h., die Grund- und Mittelzentren, welche sich als Konsequenz aus den dort vorhandenen Standortvorteilen ergibt, bedeutet nicht, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in Zukunft ausschließlich auf die zentralen Orte beschränkt bleiben soll. Für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung müssen die Gemeinden auch weiterhin außerhalb der im RROP festgelegten Zentralen Orte Siedlungsflächen bereitstellen, die vom Umfang her angemessen sind.....“

Die Schaffung von Bauplätzen zur Sicherung der Eigenentwicklung im Ortsteil Mollberg durch die Außenbereichssatzung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt. Durch die Außenbereichssatzung wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in die vorhandenen Siedlung- und Landschaftsstrukturen einfügen muss. Zudem verbleiben in diesem Siedlungsraum auch nach einer Siedlungserweiterung noch ausreichend Flächen für Natur und Landschaft, die Erholung sowie die Landwirtschaft. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Satzung daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über den Mollberger Weg an die Oldenburger Landstraße (L 824) angebunden. Über diese Straße ist das Satzungsgebiet an das Grundzentrum Wiefelstede angebunden. Die ÖPNV Versorgung ist über die Linien 330, 331, 338 und 349 an der Haltestelle Mollberg, Mollberger weg, gesichert. Die Erschließung vorhandener und künftiger Baugrundstücke im Satzungsgebiet ist über den Mollberger Weg grundsätzlich gesichert. Bei direkter Erschließung sind ggf. Durchbrüche der vorhandenen Wallhecke erforderlich.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Satzungsgebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße 824 vorbelastet, liegt jedoch mindestens 120 m von der Straße entfernt. Daher wird die Vorbelastung nicht als unzumutbar eingestuft, sodass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Satzungsgebiet realisierbar sind. Landwirtschaftliche Betriebe mit emittierenden Nutzungen sind im näheren Umfeld des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

3.2.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Der Satzungsbereich ist bestimmt von den bebauten Grundstücken am Mollberger Weg, auf der nördlichen Seite des Weges befinden sich Wohnbaugrundstücke, auf der nördlichen Seite im Westen der Hof Molberg und im Osten ein Tischlereibetrieb.

Die dazwischen liegenden freien Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellen sich als Sandacker (AS¹) und Weide- oder Mähgrünland (GI) dar.



Abbildung: LGLN Luftbild

Weiterhin ortsbildprägend sind die an den Flurstücksgrenzen vorhandenen Wallhecken² (HWB, HWS) sowie sonstige Gehölze/Baumbestände des Siedlungsbereiches (HS/HE). Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NAGBNatSchG³.

In den Gehölzen ist allgemein mit Vorkommen gehölzgebundener Brutvögel zu rechnen. Wiederkehrend genutzte Nester wurden nicht festgestellt.

In den vorrangig in den Wallhecken vorhandenen Altbäumen können Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Wallheckenschutz

Im Zuge der durch die vorliegende Satzung zulässig werdenden Bebauung ist mit zusätzlicher Versiegelung von Acker oder Grünlandflächen durch neue Wohngebäude und Nebeneinschließlich Erschließungsanlagen zu rechnen.

Weiterhin ist es zur Erschließung einzelner Grundstücke ggf. erforderlich, dass Wallhecken durchbrochen werden.

¹ In Klammern: Biotoppcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, (Drachenfels, 2016)

² Siehe auch Kennzeichnung in der Plangrafik zur Außenbereichssatzung

³ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz



Die dauerhafte Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, u.a. als Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu werten und stellt nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Weiterhin ist die Beseitigung von Altbäumen vor dem Hintergrund des langen Regenerationszeitraumes bis zur Erreichung vergleichbarer Qualitäten als erhebliche Beeinträchtigung, sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften, als auch für das Ortsbild, zu werten.

Nach den Maßgaben der Eingriffsregelung sind die mit einer zulässigen Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die Eingriffsregelung und der Wallheckenschutz sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und abschließend zu regeln.

Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Um die Auswirkungen auf die Wallhecken gering zu halten, sollen die für die Grundstückerschließung unvermeidbaren Wallheckendurchbrüche auf max. 5 m Breite für jeweils 2 Grundstücke begrenzt bleiben.
- Im Bereich des Wallkörpers sind keine gärtnerische Nutzungen (Rasenschnitt, Zierpflanzungen, Lagerung von organischen und nicht organischen Materialien) zulässig. Der Kronentraufbereich der Wallhecken wird von Bodenversiegelungen, z.B. für Nebengebäude, für Stellplätze oder für sonstige Nebenanlagen, freigehalten. Lückiger Wallheckenbewuchs kann durch Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölzarten ergänzt werden (s. nachstehende Gehölzartenauswahl: Strauchhecke, Bäume).
- Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch einen Wallheckendurchbruch zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken ist entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland zu kompensieren.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. zur landschaftlichen Auflockerung und Einbindung sowie zum Ausgleich für dem Boden und für Arten und Lebensgemeinschaften sollen die neuen Grundstücke randlich zur freien Landschaft mit geeigneten standortgerechten heimischen Gehölzarten (Einzelgehölze, dabei vorrangig Obstgehölze oder als geschlossene Hecke, freiwachsend oder geschnitten) bepflanzt werden.

Gehölzartenauswahl und anrechenbarer Ausgleichswert je versiegelter Fläche

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Weiden	<i>Salix div. spec.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Ausgleichswert	1-reihig = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m²pro lfd m		



Schnitthecke			
Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna	Liguster	Ligustrum vulgare
Ausgleichswert		= 3 m² pro lfd m	

Bäume			
Größere Arten		Kleinere Arten	
Eiche	Quercus robur	(Wild-)Pflaume	(Prunus domestica)
Rotbuche	Fagus sylvatica	Faulbaum	(Frangula alnus)
Linde	Tilia cordata	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	(Acer campestre)
Esche	Fraxinus excelsior	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum		Ausgleichswert = 25 m² pro Baum	

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetschge	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Gr. Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner v. Nordhausen	Philippbirne	Wagenheims Frühzwetschge	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop		Ontariopflaume	Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Aus o.g. Gehölzartenauswahl mit Anrechnungsfaktor kann für jedes Grundstück entsprechend der Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen der Ausgleichswert ermittelt werden. Auch eine Kombination aus den o.g. Maßnahmen ist möglich.

3.2.8 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



Im Hinblick auf streng geschützte und besonders geschützte Arten können in den Gehölzen Vorkommen von Brutvögeln und in den Altbäumen Quartiere für Fledermausarten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch Erhalt der vorrangig in den Wallhecken stehenden Altbäume können artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Zur Einhaltung des Tötungsverbot gegenüber Vogelarten gilt allgemein, dass unvermeidbare Gehölzbeseitigungen, hier z.B. für die Erschließung einzelner Grundstücke, außerhalb der Brutvogelzeiten durchzuführen sind.

Die Bebauung eines Grundstückes lässt keine erheblichen Störungen erwarten, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation haben könnte. Weiterhin sind keine wiederkehrend genutzten Nester betroffen.

Somit können auch im Hinblick auf das Störungen und bzgl. Der Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2.9 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

3.2.6 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Nördlich der vorhandenen Siedlung am Mollberger Weg – außerhalb des Satzungsgebietes - befinden sich ein ehemaliges Grabhügelfeld und eine Pingoruine, die archäologieverdächtig ist.

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, – 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.



4. INHALT DER SATZUNG

4.1 Geltungsbereich der Satzung

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der der Satzung anliegenden Karte im Maßstab 1:2.000 dargestellten Abschnitt des Gemeindegebietes.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In dem gekennzeichneten Bereich 2 sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Hierdurch soll den vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer angemessenen Entwicklung gegeben werden. Da es sich um bestehende Gewerbestandorte handelt, wird der Bereich im Satzungsgebiet eingrenzt. Diese betrifft das Grundstück der Tischlerei sowie den Hof Mollberg, da die Ferienwohnungsnutzung gemäß § 13a BauNVO den Gewerbebetrieben zuzuordnen ist.

4.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für die Eigenentwicklung können ca. 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Hier sind näheren Bestimmungen vorgesehen, damit sich die neu entstehenden Wohngebäude in die umgebende, dörfliche Bebauungsstruktur einfügen sollen. Daher werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen und in einem abgegrenzten Teilbereich durch die Festlegung von überbaubaren Flächen sichergestellt. In dem gekennzeichneten Bereich 1 gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m².
- b) Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- c) Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.
- d) Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- e) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Am Sülster“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu meiner maximalen Länge von 18 m zulässig.



- f) Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf den neu zu erschließenden Wohngrundstücken sind Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung durch Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen als freiwachsende Laubgehölz- oder Schnitthecken, oder Anpflanzungen von Obstbäumen sowie standortgerechter, heimischer Laubbäume umzusetzen.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und sind gemäß § 29 BNatSchG geschützt. Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch heranrückende Bebauung oder ein Wallheckendurchbruch zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken ist entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland zu kompensieren.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der Außenbereichssatzung Mollberg

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung Mollberg als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister