

Gemeinde Wiefelstede

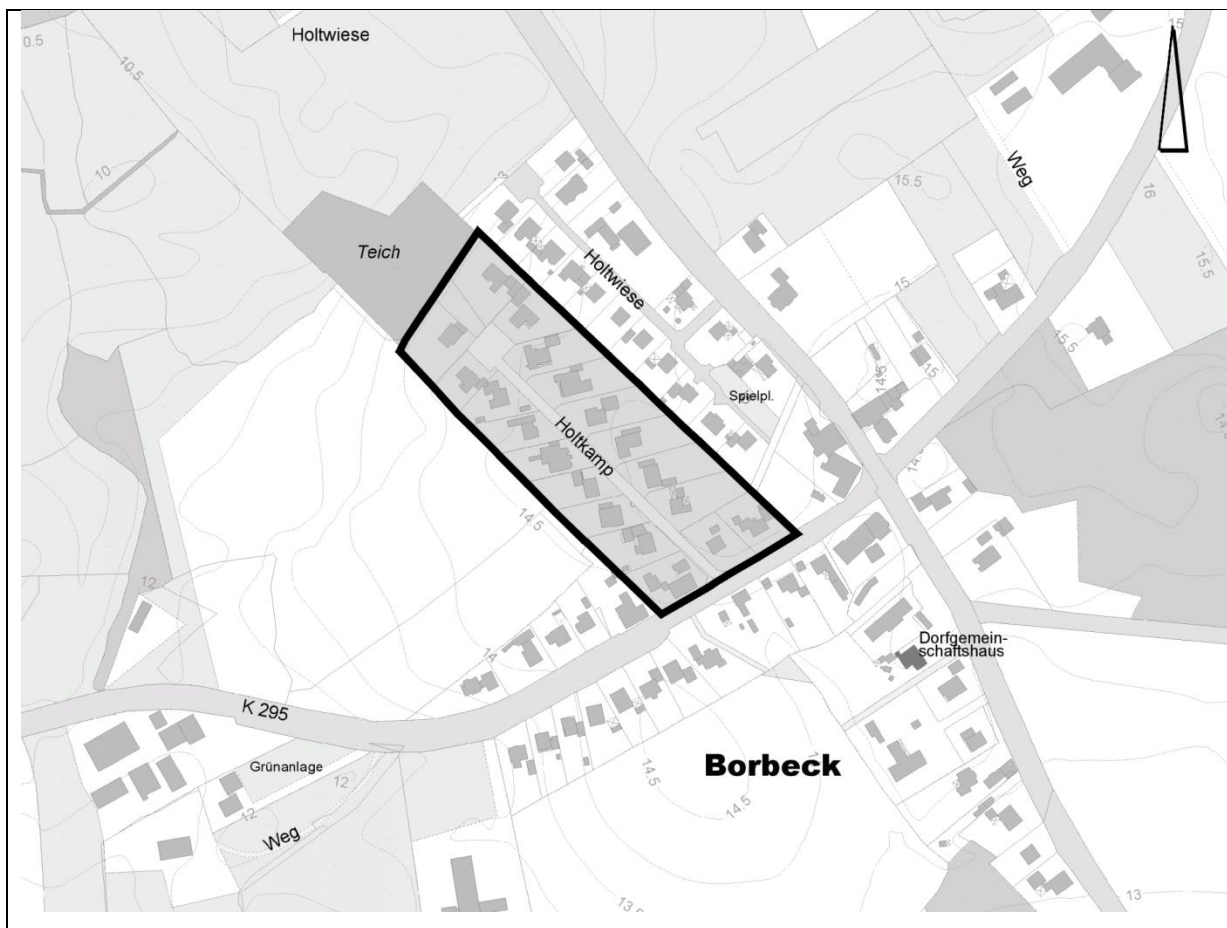
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 11

„Borbeck, Holtkamp“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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	1
1.1.	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	1
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	1
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	1
1.5.3	Flächennutzungsplan	2
1.5.4	Bebauungspläne	2
1.5.5	Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013).....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Relevante Abwägungsbelange	6
3.1.1	Belange der Raumordnung.....	6
3.1.2	Verkehrliche Belange	7
3.1.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.1.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz	8
3.1.5	Klimaschutz	9
3.1.6	Belange der Wasserwirtschaft	9
3.1.7	Sonstige Belange	10
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.2	Bauweise / Baugrenzen.....	11
4.3	Straßenverkehrsflächen	12
4.4	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	12
4.5	Örtliche Bauvorschriften	12
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	13
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	13
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	13

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ eine Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteils Borbeck planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“, 2. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst die Flurstücke des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“, 1. Änderung der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet liegt nördlich der „Bremer Straße“ (K 295) im Ortsteil Borbeck. Es handelt sich um die Wohngrundstücke an der Straße „Holtkamp“ nördlich der „Bremer Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Zentrum von Borbeck an der „Bremer Straße“ (K 295). Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches durch Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen geprägt ist. Die Bebauung auf den Grundstücken ist i.d.R. straßenseitig angeordnet, sodass hinter den Gebäuden größere Hausgärten verbleiben. Der Planbereich wird überwiegend wohngenutzt, lediglich auf einem Grundstück befindet sich ein Heizungsbaubetrieb.

Die verkehrliche Anbindung an die Ortsdurchfahrt (L 824) erfolgt über die Straße „Holtkamp“ sowie die „Bremer Straße“ (K 295).

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland sind Wiefelstede und Metjendorf als Grundzentren dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Ortschaft Borbeck sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Planaufstellung entspricht in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen sowie in südlicher Richtung gemischte Bauflächen an. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Zudem ist die Umgrenzung der Schutzzone III B des Wasserwerkes Alexandersfeld dargestellt.

Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans ermöglichen die Realisierung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

1.5.4 Bebauungspläne

□ Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“

Für den Großteil des Plangebietes gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ aus dem Jahr 1965. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit einem Vollgeschoss und der Festsetzung von Einzelhäusern. Die überbaubaren Flächen sind i.d.R. straßenbegleitend durch Baugrenzen von 5 m ausgewiesen. Zur „Bremer Straße“ sind Baulinien festgesetzt, deren Abstand ebenfalls 5 m beträgt. Die Ausrichtung der Baukörper ist gebäudeorientiert festgesetzt. Die Grundflächen von Nebenanlagen und Ställen in freistehenden Gebäuden können maximal 25 m², die Grundflächen von Garagen maximal 20 m² betragen. Zudem wurden umfangreiche Regelungen zur Gestaltung der Baukörper (Dachausbildung, Fassadengestaltung, Traufhöhe etc.) hinsichtlich einer gebietsverträglichen Eingliederung getroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ aus dem Jahre 2001 wurden Nebenanlagen und Ställe auch in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen zugelassen, jedoch mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Das unbebaute Flurstück 42/2 war nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.



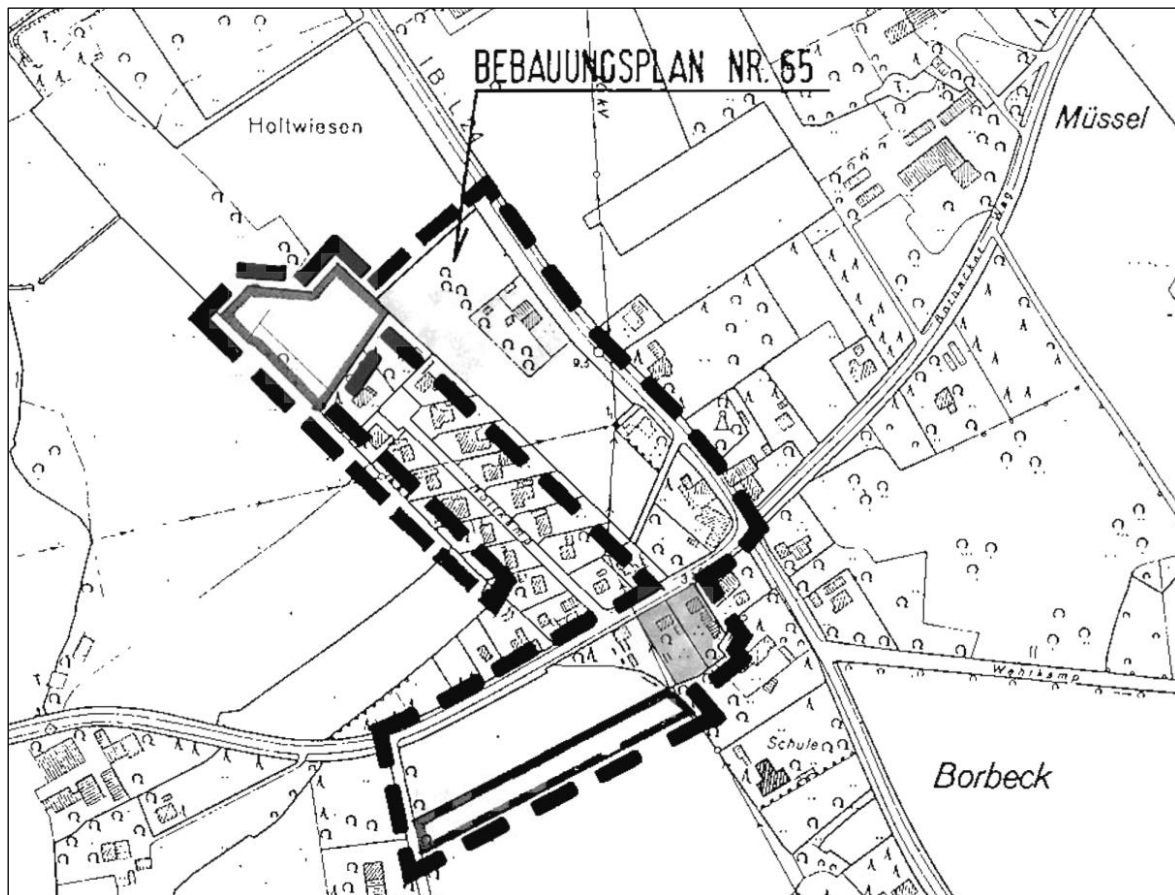
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ (1965) der Gemeinde Wiefelstede

□ Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“

Im Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ aufgestellt. Im Zuge dessen wurde das Flurstück 42/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 herausgenommen und überplant. Der B-Plan Nr. 65 setzt Wohn- und Mischgebiete fest. Das Plangebiet liegt ebenfalls in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Alexandersfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt randlich des B-Planes Nr. 11, 1. Änderung Anpflanzungen fest. Nördlich befindet sich eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wasserrückhaltebecken. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der B-Plan Nr. 65 an der „Borbecker Landstraße“ Allgemeine Wohngebiete, sowie Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote fest. Baukörper dürfen als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise sowie einer GRZ von 0,3, bzw. 0,4 errichtet werden. Zudem findet sich in diesem Teil des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Das festgesetzte Mischgebiet südlich der „Bremer Straße“ verfügt über die oben genannten Dichtewerte (Eingeschossigkeit, Einzelhäuser, GRZ 0,3).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ wurde die Fläche des Spielplatzes auf die andere Seite der Straße „Holtwiese“ verlegt, um zwei weitere Wohngrundstücke planungsrechtlich zu ermöglichen.



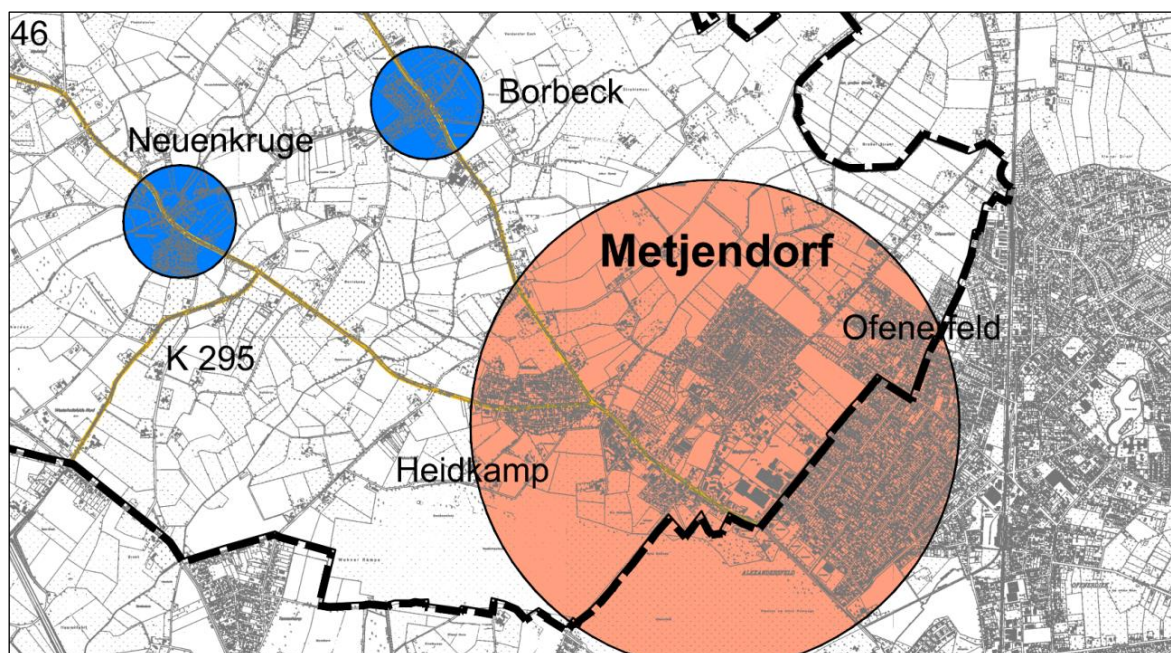
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ (1994) der Gemeinde Wiefelstede

1.5.5 Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)

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

Im Konzept 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, unter anderem auch in Borbeck, abgedeckt werden. Für Borbeck ist dabei eine Siedlungsentwicklung im kleinen bis mittleren Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen.

Dabei sollen in diesen ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiter entwickelt werden.



Ausschnitt aus der Karte zum Gesamträumlichen Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung (2013)
der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass ein Teil des Flächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Ersatz abgängiger Wohnbauten durch Neubauten etc.) gedeckt werden können. Da die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung von verschiedenen Faktoren wie betrieblichen Entwicklungen oder dem Gebäudealter abhängig ist, wurde dieser Faktor flächenmäßig nicht gesondert erfasst.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind dabei die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist eine Nachverdichtung auf den vorhandenen Wohngrundstücken im Änderungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden und anstehenden Bedarf nach Wohnraum und Grundstücken für die Eigenentwicklung im Ortsteil Borbeck des Grundzentrums Wiefelstede zu decken. Nach den Zielen der Raumordnung und dem „Gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung“ ist der Bedarf nach Wohnraum auch in den ländlichen Siedlungsbereichen zu decken. Die großen Grundstücke im Plangebiet bieten sich für eine Innenentwicklung an. Daher soll auf den Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 11 eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Auf den Grundstü-

cken gelten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig ausgerichtet und lassen eine Bebauung der Hintergrundstücke nicht zu. Um im Wiefelsteder Ortsteil Borbeck die angestrebte Eigenentwicklung umsetzen zu können, soll das bestehende Allgemeine Wohngebiet an der Straße „Holtkamp“ nachverdichtet werden. Daher sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht werden, um eine höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen aufgenommen. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohnbebauung sowie einem kleineren Mischgebiet südlich umgeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Allgemeines Wohngebiet WA	23.143 m ²	$\times GRZ 0,3 = 6.942,9 \text{ m}^2$
		$= 6.942,9 \text{ m}^2$

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich, da die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans die Realisierung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ verbundenen Planungsziele ermöglichen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

3.1 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.

3.1.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken soll nach den Vorgaben des RROP 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 Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept daher festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den Zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. Damit wurde den dörflichen Bereichen der Gemeinde Wiefelstede im Zuge der Erstellung des „Gesamträumlichen Zielkonzeptes Wohnbauentwicklung“ (2013) ein entsprechendes Maß an Eigenentwicklung zugesprochen, dem durch die vorliegende Bauleitplanung nachgekommen wird. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage direkt an einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der Nachverdichtung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.1.2 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Die Wohngrundstücke im Plangebiet sind über die Straße „Holtkamp“ an die „Bremer Straße“ (K 295) angebunden. Diese führt im Westen nach Neuenkrüge und über die L 824 in die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. Die Neubauten einschließlich der erforderlichen Stellplätze der Nachverdichtung können durch private Zufahrten auf den bereits erschlossenen Grundstücken direkt an die Straße „Holtkamp“ angebunden werden.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Borbeck, Müssel". Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 333, 335, 336 und 349 bedient, die in Richtung Wiefelstede, Rastede und durch die Linie 330 eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Die Haltestelle wird im Schnitt einmal stündlich angefahren. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die „Borbecker Landstraße“ als Landesstraße L 824 und die „Bremer Straße“ als Kreisstraße K 295 besteht eine Vorbelastung. Zur Landesstraße bestehen ein Abstand von 80 m sowie eine abschirmende Bebauung durch die Siedlungsflächen an der „Holtwiese“. Zur Beurteilung des Verkehrslärms von der L 824 wird eine Berechnung für den Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Erweiterung“ herangezogen. Hier ergibt sich in einem Abstand von 80 m zur Fahrbahn der Lärmpegelbereich II. Dieser wird daher für die der L 824 am nächsten gelegene Bauzeile in Ansatz gebracht.

Die „Bremer Straße“ K 295 ist mit ca. 4.500 Fahrten vorbelastet. Zur Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrslärms und der Festlegung möglicher Lärmschutzmaßnahmen wurde mit dem Lärmschutzprogramm (LIS) eine überschlägliche Lärmberechnung durchgeführt. Bei

einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte ergeben sich Beurteilungspegel von 61,7/50,5 tags/nachts. Diese liegen deutlich über den Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Vorbelastung und zugunsten der Siedlungsentwicklung werden diese Überschreitungen in Kauf genommen werden und für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen folgende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt:

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W_{ges}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.</u>	<u>Büroräume u. ä.</u>
II	erf. R'W _{ges} = 30 dB	erf. R'W _{ges} = 30 dB
III	erf. R'W _{ges} = 35 dB	erf. R'W _{ges} = 30 dB
IV	erf. R'W _{ges} = 40 dB	erf. R'W _{ges} = 35 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- (2) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.
- (3) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

3.1.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf die bebauten Grundstücke der Straße „Holtkamp“. Prägend ist die Wohnbebauung der 60er und 70er Jahre mit den entsprechend als Ziergärten (PHZ)¹ gepflegten Grundstücken.

Eingriffsbeurteilung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist in den hinteren Bereichen einzelner Grundstücke mit einer zusätzlichen Bebauung zu rechnen.

¹ Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels (2016)

Die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung stellt eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere für den Boden dar und ist als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 um ein beschleunigtes Verfahren gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt, gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweise zum Artenschutz

Besondere Habitatqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Arten sind nicht erkennbar.

Allgemein können in den Gartengehölzen Brutvögel vorkommen. Gebäude bzw. Fassadenteile der Gebäude können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Entsprechend sind bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen, z.B. bei der Beseitigung von Gehölzen, die Vogelbrutzeiten oder bei Gebäudemaßnahmen die Quartierszeiten der Fledermäuse zu beachten.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.1.5 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung innerhalb des zentral gelegenen Plangebietes ermöglicht wird und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

3.1.6 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken, welches gegebenenfalls für die Oberflä-

chenentwässerung miteinbezogen werden kann. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

➤ **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Alexandersfeld. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und durch die Planänderung nur eine relativ geringe Nachverdichtung ermöglicht wird, werden Auswirkungen auf den Grundwasserschutz nicht erwartet.

Mögliche Gefährdungspotentiale werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst. Auch ohne diese Bebauungsplanänderung sind bauliche Maßnahmen möglich, da die zulässige Ausnutzung auf einigen Grundstücken bisher noch nicht ausgeschöpft ist. Zudem sind Ersatzbauten oder Modernisierungsmaßnahmen möglich, die ebenfalls eine Bauphase bedingen. Nutzungen, die ein Gefährdungspotential beinhalten, werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst, sondern können auch bereits bei der vorhandenen Bebauung auftreten.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.1.7 Sonstige Belange

Durch die Nachverdichtung können vereinzelt die künftigen Neubauten näher an die Baugrundstücke an der „Holtwiese“ heranrücken. Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung NBauO (1/2 H – Regelung) als Maßstab bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen als gegeben anzunehmen.

Die Höhe der Bestandsgebäude im Plangebiet geht über ein Vollgeschoss nicht hinaus. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Plangebiet die Eingeschossigkeit der Baukörper in Anlehnung an die Bestandsbebauung übernommen worden sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m angegeben. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu den benachbarten Grundstücken durch Festsetzung der Baugrenzen auf 5 m sowie den Vorgaben der NBauO ist nicht von einer Beeinträchtigung der privaten Anliegerbelange auszugehen. Eine unzumutbare Verschattung der Bestandsgebäude durch neue, potenzielle bzw. erweiterte Baukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird somit nicht erfolgen. Aufgrund der überwiegend nordwestlich nach südöstlich ausgerichteten Grundstücke könnten im ungünstigsten Fall die Gebäude westlich der Straße „Holtkamp“ bei tiefstehender Sonne (vormittags und später Nachmittag) durch eine eventuell direkte Verschattung betroffen sein. Von einem Eintreten dieser Umstände ist jedoch aufgrund der versetzten Anordnung der Gebäude nicht auszugehen.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB hat die Gemeinde Wiefelstede auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Fläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und somit die Nutzungsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (B-Plan Nr. 11 und 1. Änderung) fortgeführt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um eine ruhige Wohnbebauung zu sichern. Durch die Wohngebietsfestsetzung werden die Absicherung der Bestandsnutzung sowie die Erweiterung einer schwerpunktmäßigen Wohnbaunutzung erreicht. Zur Sicherung der Innenentwicklung werden die Ausnutzungsziffern erhöht, indem für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 statt bisher 0,2 festgelegt wird.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten fügen sich Neubauten in die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung ein und ein übermäßiges Verkehrsaufkommen wird vermieden.

4.2 Bauweise / Baugrenzen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Die Baukörper sind mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße „Holtkamp“ (Sockelhöhe) von 60 cm zu errichten. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier, sodass durch mögliche neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

Die überbaubaren Flächen werden zur besseren Grundstücksausnutzung und zur Sicherung einer Nachverdichtung vergrößert. Der Abstand der Baugrenzen wird vergleichbar mit der Bestandsbebauung auf 5 m festgesetzt. Auf dem Flurstück 45/5 an der „Bremer Straße“ (K 295) ist die Baugrenze bestandsorientiert festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charak-

ters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den nachverdichteten Grundstücken erhalten.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandene Erschließungsstraße „Holtkamp“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Erschließung der bislang unbebauten rückwärtigen Flächen des Plangebietes ist über die jeweils vorgelagerten Grundstücksbereiche mittels privater Erschließungen zu ermöglichen. Diese Grundstücke sind bereits an die öffentlichen Straßen „Holtkamp“ und „Bremer Straße“ angebunden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109,
- Schutz der Schlafräume durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite oder schallgedämmte Lüftungssysteme in den Lärmpegelbereichen III und IV ,
- Schutz von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkonen und Terrassen durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite und oder schallabschirmende Maßnahmen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Um im Zusammenhang mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen Bauformen auszuschließen, die sich nicht in das Ortsbild einfügen (wie Staffelgeschosse), wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung aufgenommen. Diese Vorschrift sichert die ortstypischen Dachformen. Wegen der vorhandenen Bebauung und der restriktiven Regelungen aus der Ursprungsplanung werden Pultdächer ausgeschlossen, um den Charakter der Siedlung zu erhalten.

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.

Zur Sicherung der dörflichen Strukturen wird zudem eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung durch Hecken aufgenommen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	23.682 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	21.748 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.934 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Mögliche Versorgungsanlagen des OOWV dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

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

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Beschluss des VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister