

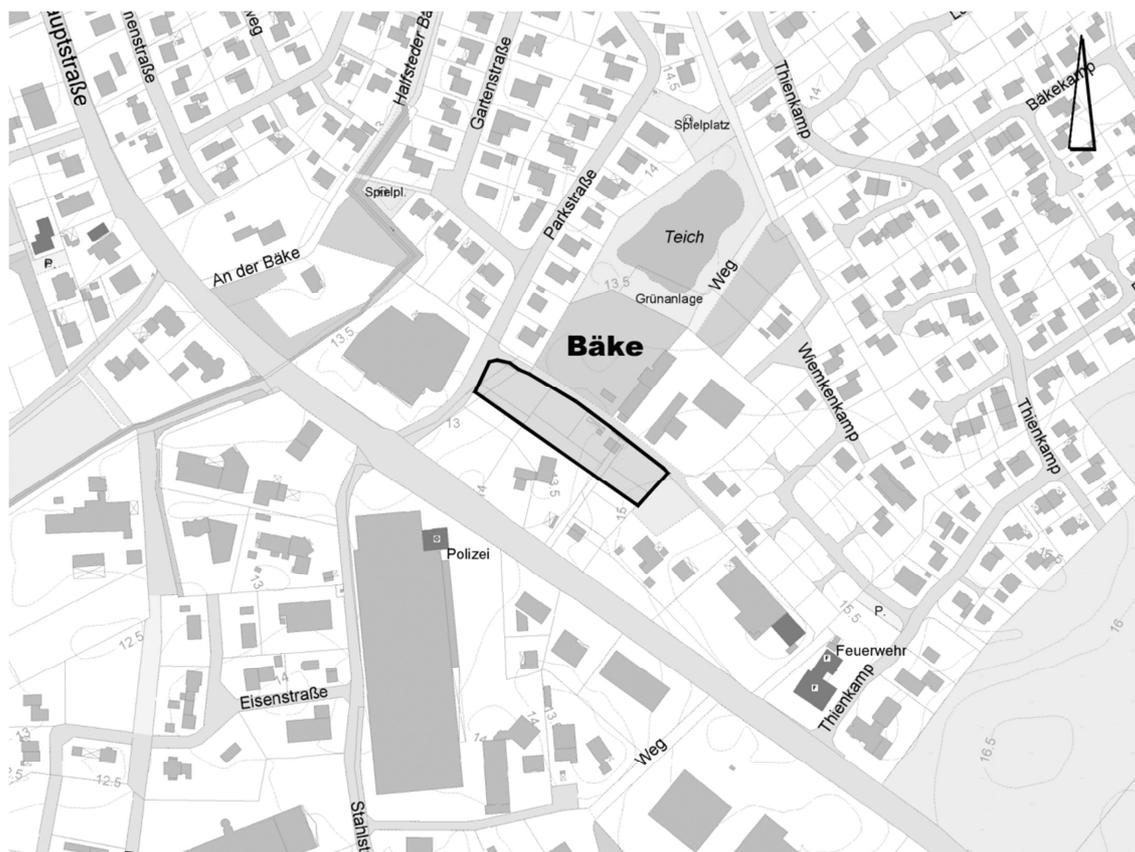
# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 25 I

#### „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

**November 2018**

**Endfassung**

**Begründung**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
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 .....	2
1.5.3	Flächennutzungsplan .....	2
1.5.4	Bebauungspläne .....	2
1.5.5	Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013).....	3
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	5
3.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	6
3.2.2	Verkehrliche Belange .....	6
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	7
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	7
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft .....	10
3.2.6	Klimaschutz.....	11
3.2.7	Belange des Waldes.....	11
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.2	Bauweise / Baugrenzen.....	12
4.3	Private Verkehrsflächen .....	13
4.4	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	13
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>14</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	14
5.2	Ver- und Entsorgung .....	14
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	15

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im zentralen Bereich zu schaffen sowie einen Teil der ortsbildprägenden Baumbestände und eine Wallhecke zu sichern.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ 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. 0,44 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ liegt nordöstlich der „Hauptstraße“. Es handelt sich um unbebaute Flächen im rückwärtigen Bereich eines Ärztehauses östlich der Parkstraße. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich befindet sich im Grundzentrum Wiefelstede nördlich des an der Hauptstraße L 824 gelegenen Ärztehauses. Westlich grenzt die „Parkstraße“ an, die in die nördlich vorhandenen Wohngebiete und als Stichstraße nach Osten führt.

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Grün- und Gartenfläche dar, die parkähnlich mit zahlreichen ortsbildprägenden Einzelbäumen angelegt ist. Der südliche, geschotterte Randbereich wird aktuell als Parkfläche für das benachbarte Ärztehaus genutzt. Entlang des nordöstlichen Gebietsrandes verläuft eine Wallhecke und nördlich davon die „Parkstraße“ als Stichstraße.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich an der „Hauptstraße“ eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Im Anschluss an die in Nord-Südrichtung verlaufenden „Parkstraße“ befindet sich einzeilig Wohnbebauung entlang eines großflächigen Laubwaldes, der im Norden an das Plangebiet angrenzt. Östlich an die Waldfläche schließt sich eine große Hofanlage an, die zum Wohnen und zu Lagerzwecken genutzt wird. Eine landwirtschaftliche Haupterwerbsnutzung existiert nicht mehr. Am südlichen Rand des Gebietes grenzen das Areal des Ärztehauses sowie ein Wohnhaus an.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Ortsdurchfahrt (L 824) erfolgt über die Parkstraße. Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage des Grundzentrums und ist optimal an die örtliche Infrastruktur angebunden.

### **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 ist die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. 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. In der rechtswirksamen 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

In der Umgebung grenzen westlich und östlich Wohnbauflächen sowie in südlicher Richtung Flächen im unbepflanzten Innenbereich an. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist von der 31. FNP-Änderung nicht erfasst und ist im Flächennutzungsplan 1995 als Waldfläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Nethen.

Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans ermöglichen die Realisierung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

### **1.5.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Wiefelstede/Bäke“ (Jahr 1976) an das Plangebiet an und weist großflächig Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,6 aus. Zulässig sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Im eingeschränkten Gewerbegebiet an der „Hauptstraße“ sind zwei Vollgeschosse zulässig (aktuell Möbelhaus und Parkett-Betrieb). Zudem werden im Bebauungsplan Nr. 25 Wallhecken, Straßenverkehrsflächen sowie ein Gewässer III. Ordnung festgesetzt, welches in Richtung Norden von der „Halfsteder Bäke“ abfließt.

Ein Teilbereich des B-Planes Nr. 25 wurde 2016 durch den Bebauungsplan 144 „Wiefelstede, An der Bäke“ überplant, um Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 144 weist entlang der „Hauptstraße“ Mischgebiete sowie in den rückwärtigen Flurstücken Allgemeine Wohngebiete aus. Zudem wurden Einzelbäume sowie Grünflächen mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.

An die nördlichen Flächen des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 VI „Wiefelstede, Thienkamp“ aus dem Jahr 2008 an. Dieser setzt öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie in großem Umfang Grünflächen (Laubwald, Wallhecken) und grünordnerische Maßnahmen (Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote) fest. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, bzw. WA 2 gelten Grundflächenzahlen von 0,3 und

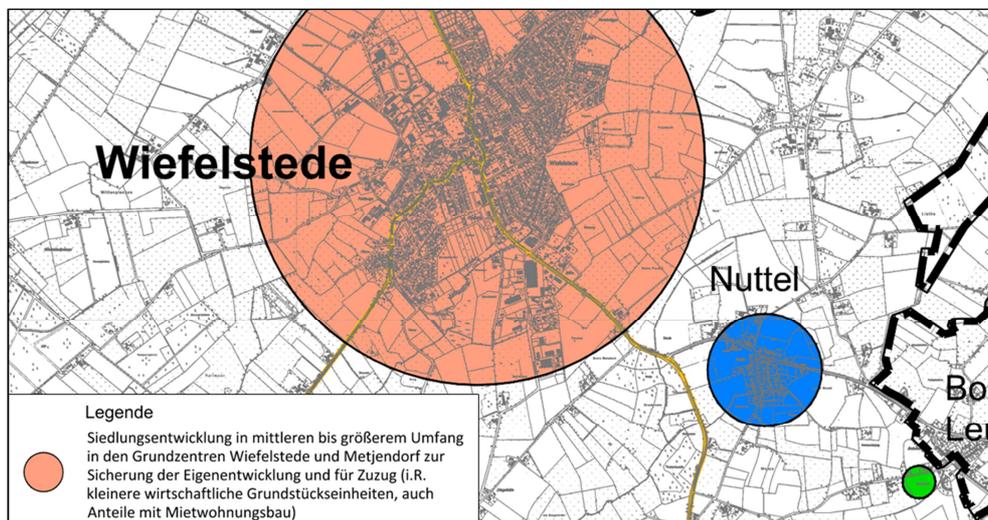
0,4. Gebäude sind in offener Bauweise mit einem, bzw. zwei Vollgeschossen zu errichten. Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m, die Traufhöhe darf maximal 5 m in WA 1, bzw. 6 m in WA 2 betragen.

Südlich der „Hauptstraße“ finden sich Mischgebiete (Bebauungsplan Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“, 1995) sowie ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet.

### 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.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Daher sollen ca. 80 % des Bedarfs an Haushalten für Wohngebäude in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden. 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.



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 Plangebiet, um den dringenden Bedarf nach Wohnraum und Grundstücken im Grundzentrum Wiefelstede zu decken. Die Gemeinde hat aktuell einen hohen Bedarf nach Baugrundstücken, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Wiefelstede weitestgehend ausgeschöpft sind. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als parkartiger Garten genutzt und sollen in Teilbereichen aufgegeben werden, um dort Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen. Durch eine Nachverdichtung sollen an diesem Standort drei zusätzliche Bauplätze für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Diese Innenentwicklung entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch dem „Gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung“, wonach der Bedarf nach Wohnraum voranging in den Siedlungsbereichen der Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf zu decken ist. In der Umgebung des Plangebietes finden sich ebenfalls Wohnbebauung sowie kleinere Mischgebiete, so dass sich die geplante Nutzung in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzelhäusern. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen bereits vorhandenen Schotterweg, der mit 4 m Breite als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, um die neuen Wohngrundstücke verkehrlich an die „Parkstraße“ anzubinden. Des Weiteren wird die am nordöstlichen Plangebietsrand verlaufende Wallhecke planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Neuordnung sollen markante, ortsbildprägende Baumbestände erhalten bleiben. Dennoch ist die Überplanung von Gehölzen im inneren Bereich des Plangebiets teilweise erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche mit ca. 4.400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. 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 als Wohnbauflächen die Realisierung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ verbundenen Planungsziele ermöglichen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

#### **3.1 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.

##### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen die vorliegende Bauleitplanung wenden.

##### **3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Von Seiten der Fachbehörden wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

###### Landkreis Ammerland

Die Untere Abfallbehörde regte die Kennzeichnung und Ausweisung eines Mülltonnenstellplatzes am Ende der geplanten Stichstraße in der „Parkstraße“ an, der entsprochen wurde. Die Begründung wurde um eine Betrachtung der Parklärmsituation nördlich des Ärztehauses ergänzt.

###### Niedersächsische Landesforsten

Der Anregung, einen Schutzabstand von 30 m zwischen den Bauflächen und dem nördlich gelegenen Wald einzurichten, wird nicht gefolgt, da durch die bestehende Bebauung in der Umgebung auch schon geringere Abständen vorhanden sind. Zudem erfüllt die zwischenliegende, geschützte Wallhecke eine Pufferfunktion zwischen dem Wald und der künftigen Bebauung.

Die Hinweise von LGLN und VBN wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung um eine Erläuterung zur VBN-Linie 330 ergänzt.

###### Ammerländer Wasseracht

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet der Halfsteder Bäke zu vermeiden sei. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird derzeit konzeptionell geprüft. Die Ergebnisse werden abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

###### BUND Ammerland

Es wurde angeregt, die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Arten bezüglich des Artenschutzes genauer zu beschreiben. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen, wes-

halb nicht von einer eingeschränkten Rechtssicherheit des Bebauungsplanes auszugehen ist.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden keine planungsspezifischen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

Seitens der Leitungsträger OOWV, EWE Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden redaktionelle Hinweise zu den Planfestsetzungen gegeben. Diese wurden berücksichtigt sowie die Begründung um Kontaktadressen ergänzt.

#### EWE Wasser GmbH

Es wurde empfohlen, die Lage sowie eine mögliche Umlegung einer im Plangebiet befindlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung zu prüfen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserdruckrohrleitung liegt im Wegebereich zum benachbarten Landwirt außerhalb des Plangebietes, weshalb eine Umlegung ist nicht erforderlich ist. Die EWE Wasser GmbH wurde hierüber verwaltungsseitig mit E-Mail vom 26.10.2018 informiert.

Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Veränderung der Grundzüge und Ziele der Planung geführt hätten. Die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

#### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Die Schaffung von Wohngrundstücken soll nach den Vorgaben des RROP 1996 vorrangig in den zentralen Orten wie Wiefelstede und Metjendorf erfolgen. In den Erläuterungen zum RROP ist im Weiteren folgendes aufgeführt.

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept daher festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den Zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll. Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage, mit einer günstigen Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung und für den Busverkehr. Den Maßnahmen der Innenentwicklung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

#### **3.2.2 Verkehrliche Belange**

##### ➤ **Verkehrliche Anbindung**

Die Wohngrundstücke im Plangebiet werden über eine private Stichstraße an die „Parkstraße“ und damit an die Ortsdurchfahrt angebunden. Diese geht südlich in die L 824 über und schließt das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die Neubauten einschließlich der erforderlichen Stellplätze der Nachverdichtung können über private Zufahrten an der privaten Verkehrsfläche erschlossen 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 "Wiefelstede, Parkstraße".

Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 349 und 370 bedient. Durch die Linie 330 wird eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg **nach Wiefelstede/Conneforde** ermöglicht. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### **Verkehrslärm**

Durch die Hauptstraße als Landesstraße L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Die schutzwürdige Wohnbebauung ist auf der rückwärtigen Seite des Ärztehauses geplant und das geplante Baugebiet befindet sich somit nicht direkt an der Landesstraße. Der Abstand beträgt von der „Hauptstraße“ zur Wohnbaufläche ca. 60 m. Aus vergleichbaren Planungen der Gemeinde (Bebauungsplan Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke“) ist abzuleiten, dass auf den rückwärtig der Hauptstraße gelegenen Grundstücke der Lärmpegelbereich II entsprechend der DIN 4109 erreicht wird. Die hier erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden in der Regel durch den Wärmeschutz abgedeckt, so dass auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden kann. Zudem haben die vorhandenen Gebäude auf den vorderen Grundstücken teilweise eine abschirmende Wirkung. Auswirkungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

Der westlich vorhandene Möbelmarkt hat seine Parkplätze dem Gebäude vorgelagert an der „Hauptstraße“. Die Andienung erfolgt somit auf der Westseite des Marktes. Die lärmrelevanten Vorgänge liegen daher abseits des Plangebietes. Auswirkungen durch Gewerbelärm sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **Parklärmsituation nördlich des Ärztehauses**

Die Stellplätze für Patienten des Ärztehauses sowie für Besucher des Cafés befinden sich an der südlichen Gebäudeseite an der „Hauptstraße“. Bei den am Plangebiet anliegenden Stellplätzen handelt es sich überwiegend um Mitarbeiterparkplätze, die im Vergleich zu den Besucherparkplätzen am Eingang eine geringere Anzahl aufweisen und weniger stark frequentiert werden. Die Nutzung konzentriert sich auf die Betriebszeiten des Ärztehauses während des Tagzeitraums. Zudem ist mit der Umsetzung der Planungen von einer Reduzierung der Parkplätze nördlich des Ärztehauses auszugehen. Auf dem Grundstück des Ärztehauses bestünde zudem die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um mögliche Konfliktsituationen zu bewältigen.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist daher möglich.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

#### **Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich ist von Biotoptypen der Grünanlagen bestimmt. Prägend sind Scherrasenbereiche (GR)<sup>1</sup>, Einzelbäume/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) und Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE).

Das Plangebiet wird nach Norden durch eine Wallhecke mit Altbäumen abgegrenzt. Für die Lage des Walkörpers und einzelne ortsbildprägende Bäume liegt ein Einmaß vor:

---

<sup>1</sup> Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels (2016)



## Eingriffsbeurteilung

Die Festsetzung von überbaubaren Fläche betrifft im östlichen Plangebiet vorrangig Scherrasen. Im mittleren Plangebiet sind Bäume und Sträucher einschließlich Obstgehölze (Siedlungsgehölze) sowie Scherrasen und im westlichen „Baufenster“ Scherrasen und einzelne ältere Bäume (Buche  $d = 0,6$ , Linde  $d = 0,6$ ) betroffenen.

Die in den überbaubaren Flächen zu erwartenden zusätzliche Versiegelung stellt eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere für den Boden dar.

Die Beseitigung von Gehölzen, speziell von Altbäumen, ist als erhebliche Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen zu werten.

Insofern begründet die Planung einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung.

## Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan die zur Grundstückserschließung erforderliche Verkehrsfläche auf den hier bereits mit wassergebundener Decke befestigten Weg fest.

Auch für die festgesetzte Verkehrsfläche gilt nunmehr gemäß textlicher Festsetzung, dass die Wegebefestigung nur als wassergebundene Decke zulässig ist. Somit begründet die Planung gegenüber dem Ist Zustand keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Wallhecke und die Wallhecke wird nachrichtlich als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzgesetzes in die Planzeichnung übertragen.

Im Hinblick auf sonstige Gehölbeseitigungen gilt für die Umsetzungsebene zum Schutz der hier potenziell vorkommenden Brutvögel allgemein, dass unvermeidbare Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutvogelzeiten vorgenommen werden.

## Ausgleich

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ 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

Allgemein können in den Siedlungsgehölzen Brutvögel vorkommen und in den Altbäumen sind Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht auszuschließen.

Entsprechend sind bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen, z.B. bei der Beseitigung von Gehölzen, die Vogelbrutzeiten und bei betroffenen Altbäumen die Quartierszeiten der Fledermäuse zu beachten.

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis vor dem 01. März).

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden wiederkehrend genutzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt sind vor der nächsten Brut- und Quartierssaison geeignete Nisthilfen bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

Wird Fledermausbesatz (Winterquartier) festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Ammerland abzustimmen.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar. Der Planung stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht dauerhaft entgegen.

### 3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

#### ➤ Oberflächenentwässerung

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

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird derzeit konzeptionell geprüft. Die Ergebnisse werden abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Eine offene Regenwasserrückhaltung ist vor Ort nicht durchführbar. Seitens der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland – untere Wasserbehörde – (Herr Taphorn) wurde vorgeschlagen, einen größeren Regenwasserkanal in der neu herzustellenden Zufahrtsstraße einzubauen, womit ein entsprechendes Rückhaltevolumen nachweisen werden kann. Die Ableitung erfolgt dann in den vorhandenen Regenwasserkanälen in der „Parkstraße“.

#### ➤ Grundwasserschutz

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III B) des Wasserwerkes Nethen, ca. 2,5 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003).

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen. Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

#### a) während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb

- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöl usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.

b) während der Nutzung:

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen.

### 3.2.6 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.

Die Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die geplanten Neuversiegelungen erfolgen unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung großräumiger Zusammenhänge. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung innerhalb des zentral gelegenen Plangebietes ermöglicht wird und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

### 3.2.7 Belange des Waldes

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan 1995 als Waldfläche dargestellt und stellt sich auch in der Realnutzung so dar. Von den künftigen Bauflächen wird ein Abstand von ca 18 bis 20 m zum Wald eingehalten. Dieses erachtet die Gemeinde für ausreichend, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenbereichsplanung handelt.

Der Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung und dem Waldbestand wird bereits in der bestehenden innerörtlichen Lage durch die umgebende Bebauung unterschritten. Außerdem grenzt die Waldfläche an den zwischen Plangebiet und Wald bereits vorhandenen historischen Weg, der die östlich gelegenen Siedlungsstellen erschließt.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die am nördlichen Plangebietsrand geschützte Wallhecke die Waldfläche weiterhin gegenüber der geplanten Bebauung puffert. Insofern ist eine Erweiterung des Abstandes zur vorgesehenen Bebauung für die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes des bestehenden Waldbestandes unbegründet. Die geplante Parzellierung soll daher nicht verändert werden. Andererseits räumt die Gemeinde der Erhaltung des ortsbildprägenden Hofgehölzes (Wald) aufgrund seiner naturräumlichen Wertigkeit ebenfalls ein hohes Gewicht ein.

Zur Vermeidung möglicher Nachteile für die Eigentümer des Waldes wird für die betroffenen Grundstücke südlich der Waldfläche im Hinblick auf die Verkehrssicherheit eine Grunddienstbarkeit zum Verzicht auf Entschädigungsansprüche gegenüber den Waldeigentümern aufgenommen.

Daher wird die Unterschreitung des genannten Pauschalabstands von 30 m auf Grund der genannten besonderen Umstände nach den Ergebnissen der vorstehend skizzierten Einzelfallprüfung in Kauf genommen.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um eine ruhige Wohnbebauung zu sichern.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, um eine der Innenentwicklung und der zentralen Lage gerecht werdende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe ist mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die Baukörper sind mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Niveau der privaten Erschließungsstraße (Sockelhöhe) von 60 cm zu errichten. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine klassische Einfamilienhausbebauung mit einer zeitgemäßen Ausnutzung des Dachgeschosses.

Die Entsorgung der Restmüll-/Biomüll-/Papiertonne und der gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls ist an der „Parkstraße“ durchzuführen. In der Planzeichnung ist für die Anlieger der privaten Stichstraße im Bereich der Anbindung Stichstraße/„Parkstraße“ ein Aufstellort für einen Mülltonnenstellplatz zeichnerisch verortet.

### **4.2 Bauweise / Baugrenzen**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die überbaubaren Flächen werden für eine optimale Grundstücksausnutzung und zur Sicherung einer Nachverdichtung relativ groß bemessen. Der Abstand der Baugrenzen zu den seitlichen Grenzen und zur Grünfläche wird

auf 3 m festgesetzt. Zum Schutz der Kronentraufbereiche wird zwischen dem rückwärtigen Bauteppich am Ende der privaten Erschließungsstraße und der Wallhecke sowie der privaten Gartenlandfläche ein Abstand von 5 m eingehalten.

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 der „Parkstraße“ von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden.

### 4.3 Private Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Anschluss an die „Parkstraße“. Diese wird als private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

Aufgrund des besonderen Schutzanspruches der nördlich verlaufenden Wallhecke (Schutzobjekt im Sinne des § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) ist die private Verkehrsfläche im Plangebiet mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen, um eine angemessene Durchlässigkeit des Bodens zu erhalten.

### 4.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung ortsbildprägender Gehölzbestände werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“, Erhaltungsgebote für Einzelbäume sowie Flächen mit einer Umgrenzung von Schutzobjekten (Wallhecke, nachrichtlich übernommen) ausgewiesen.

- Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke (nachrichtliche Übernahme) ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind artgleich zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wallfußes sowie Abgrabungen und Ablagerungen von Materialien aller Art sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls ausgeschlossen.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>4.391 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	2.562 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	443 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.386 m <sup>2</sup>
davon: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke)	520 m <sup>2</sup>
davon: Zweckbestimmung „Gartenland“	866 m <sup>2</sup>

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Wasserversorgung** und **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Hauptversorgung verläuft außerhalb des Plangebietes in der „Parkstraße“. Ein Hausanschluss verläuft auf dem östlichen Flurstück im Plangebiet, das gegebenenfalls eine Neuverlegung erfordert. Die Regelung erfolgt in der Erschließungsplanung.

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene> abrufen werden.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen. Es ist anzustreben den Schmutzwasserfreigefällekanal um eine Haltung zu verlängern. Sollte dieses aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich sein kann eine Entwässerung durch eine Druckrohrleitung erfolgen, hierfür müssten dann noch die Kleinpumpwerke hergestellt werden.

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

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichtete Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz TKG).

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland. Für die künftigen Anlieger der Stichstraße mit privater Widmung ist die Entsorgung der Restmüll-/Biomüll-/Papiertonne und der gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls an der „Parkstraße“ durchzuführen. Im Bereich der Anbindung der Stichstraße in die „Parkstraße“ ist ein entsprechender Aufstellort planerisch dargestellt.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH informieren (Internet: [Neubaugebie-te.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebie-te.de@vodafone.com) oder

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)). Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage der Bauherren beim Team Neubaugebiete:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	20.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	20.09.2018 bis 29.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister