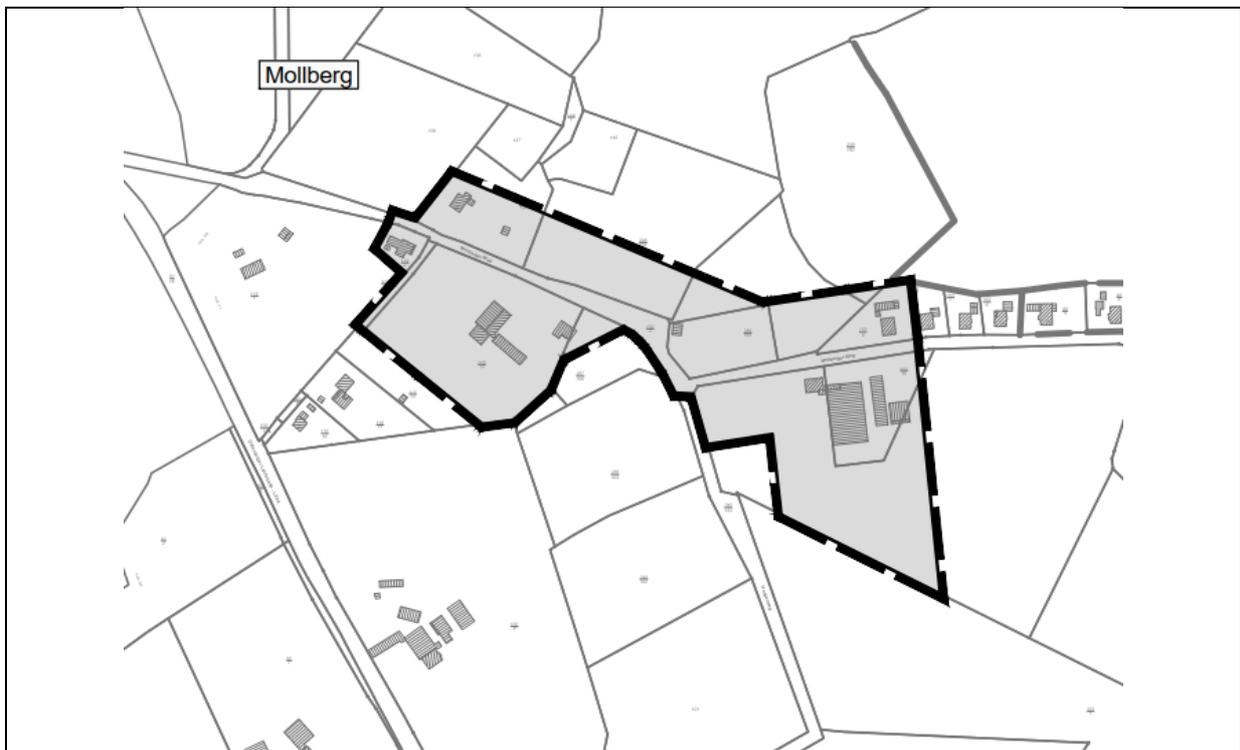


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung in Mollberg

gemäß § 35 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
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	8
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung.....	8
3.2.2	Belange der Raumordnung.....	8
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	9
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2.5	Oberflächenentwässerung	9
3.2.6	Belange von Natur und Landschaft.....	10
3.2.8	Artenschutz.....	12
3.2.9	Klimaschutz	13
3.2.6	Denkmalpflege.....	13
3.2.7	Belange der Landwirtschaft	15
3.2.8	Belange des BUND, Kreisgruppe Ammerland.....	15
4.	INHALT DER SATZUNG	17
4.1	Geltungsbereich der Satzung	17
4.2.	Art der baulichen Nutzung	17
4.3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	17
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	18
5.1	Ver- und Entsorgung.....	18
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

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 Bauflächen zur Eigenentwicklung der Wohnnutzung und für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe 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 der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials gekennzeichnet. Zudem liegen die Flächen innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Radwanderweg 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 wurde 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.

Von privater Seite sind drei Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Einwender 1

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass das Vorschaubild in der Internetbekanntmachung und der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nicht richtig ist. Die Hinweise werden beachtet. Das Vorschaubild wurde angepasst. Die textlichen Bestimmungen werden redaktionell angepasst. Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Mollberger Weg“.

Einwender 2

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen südlich der Einmündung Hoogenweg/Mollberger Weg nicht eingeschränkt werden darf und dass es durch die landwirtschaftliche Nutzung zu Lärmstörungen, Staubemissionen und Verschmutzungen kommen kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem klassischen Baugebiet zu vergleichen ist. Die Satzung erleichtert die Umsetzung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich, hat aber nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes. Die Umsetzung von Bauvorhaben bedarf immer einer Prüfung, ob diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Daher sind nicht unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sondern erfordern ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen. Auch sind die Flächen im plangebiet weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen und haben nicht den Schutzanspruch eines durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Einwender 3

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationsversorgung Defizite aufweist und dass sich dieses durch eine zusätzliche Bebauung nicht noch verstärken dürfte. Außerdem besteht Auskunftsbedarf, ob ein Ausbau der Leitungen angedacht ist.

Die Hinweise zu den Defiziten der Breitbandversorgung werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Vodafone ist keine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes geplant. Hinweise zur Versorgung mit Breitbandkabeln wurden in diesem Verfahren nicht gegeben.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 19 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Es wurde darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden können und hierzu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Antrag zu stellen ist. Der Hinweis in den Planunterlagen wird hierzu ergänzt.

Es bestehen zwar aus denkmalrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber aufgrund der vorhandenen Fundstellen (Hügelgräberfeld) ausdrücklich auf die Meldepflicht zu Bodenfunden hingewiesen. Hierzu werden die Hinweise ergänzt. Im Weiteren wird auf die Abwägung zum Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.

Die Hinweise zu den Belangen der Raumordnung werden beachtet; die Begründung wird angepasst.

Die textlichen Bestimmungen werden redaktionell angepasst. Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Mollberger Weg“.

Niedersächsische Landesforsten Neuenburg

Der Hinweis zum Waldvorkommen und zum erforderlichen Ersatz im Falle der Beseitigung wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Der Hinweis, dass die Aussagen zur ÖPNV-Versorgung begrüßt werden, wird zur Kenntnis genommen.

LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord

Die Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft werden in die Begründung aufgenommen.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg

Die Hinweise zu den Bodenfunden und daraus resultierenden Anforderungen an den Bodenschutz werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise zur Versorgungsleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitung befindet sich im Mollberger Weg und wird nachrichtlich übernommen. Auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um keinen Bebauungsplan, sondern um eine Außenbereichssatzung handelt.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN Regionaldirektion Hameln –Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Möglichkeit der Gefahrenerforschung und die Kontaktadresse werden in die Planunterlagen aufgenommen.

BUND Kreisgruppe Ammerland

Der BUND hat Bedenken gegen die Baumöglichkeiten im Außenbereich und hierzu einige Anregungen geäußert. Hierzu wurde die Abwägung um ein Kapitel ergänzt. Die redaktionellen Hinweise werden beachtet. Die Planzeichnung wurde um eine Legende ergänzt. Die Straßenbezeichnung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe wurde korrigiert.

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 siedlungsnahe 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 Verkehrsliche 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.

Innerhalb des Plangebiets stockt auf dem Flurstück 287/106 Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Sofern Bebauung realisiert werden soll, sind insbesondere die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.



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.

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



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.

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 m² pro lfd m		

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

Bäume			
Größere Arten		Kleinere Arten	
Eiche	<i>Quercus robur</i>	(Wild-)Pflaume	(<i>Prunus domestica</i>)
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Linde	<i>Tilia cordata</i>	Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
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	Philippsbirne	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 Tötungsverbotes 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.

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.

Nördlich der vorhandenen Siedlung am Mollberger Weg – außerhalb des Satzungsgebietes - befindet sich weniger als 100 m ein vorgeschichtliches Hügelgräberfeld (Wiefelstede, FStNr. 25-29). Die Grabhügel sind aber nach Kenntnisstand des Nds Landesamtes für Denkmalpflege größtenteils obertägig auch noch erkennbar. Ferner befindet sich unmittelbar im Nordosten an das Plangebiet angrenzend eine sog. Pingoruine, deren erhöhter Randbereich ein deutlich erhöhtes Siedlungspotential aufweist. Im Plangebiet muss daher mit weiteren, bisher unbekanntem Bestattungs- und Siedlungsplätzen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein ist hier nicht ausreichend. Vielmehr ergeben sich für den bisher unbebauten Bereich 1 des Satzungsgebietes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Nds Landesamtes für Denkmalpflege regt an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung: Durch die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird festgelegt, 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. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind die archäologischen Belange zunächst kein Planungshindernis, sondern im Baugenehmigungsverfahren weitergehend einer Prüfung zu unterziehen. Die erforderlichen Prüfschritte können daher grundsätzlich bei den jeweiligen Zulassungsverfahren erfolgen. Die Hinweise zu den Bodenfunden werden daher entsprechen ergänzt. Mit dem Landesamt wurde bezüglich der Umsetzung und möglicher Kosten Rücksprache gehalten. Seitens des Landesamtes wird empfohlen, die Prospektion aller Grundstücke – insbesondere für den Bereich 1 - in einem Zug durchzuführen, um Zeit und Kosten zu sparen. Die Prospektion auf den Zeitpunkt des jeweiligen Baues zu verschieben wird nicht empfohlen, da es im Fall von Archäologie in den jeweiligen Grundstücken zu wochenlangen Bauverzögerungen kommen kann. Auch wären die Kosten für die Grabung in diesem Fall völlig unklar. Die Umsetzung der Baumöglichkeiten wäre damit für die künftigen Bauherren sowohl zeitlich als auch kostenmäßig nur schlecht kalkulierbar. Nach einer Prospektion könnte genauer abgeschätzt werden, ob überhaupt Denkmalsubstanz im Boden ist, wo genau und wie hoch die Kosten für Ausgrabungen wären. Am 16.11.2018 soll mit den Eigentümern im Satzungsgebiet zur weiteren Vorgehensweise eine Abstimmung erfolgen.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden sich Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Die auf den Hofstellen vorhandenen Stallgebäude weisen zum Plangebiet Entfernungen von mindestens 200 m auf. Bedingt durch die Entfernung der vorgenannten Betriebe zum Plangebiet sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erhebliche Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen seitens der Landwirtschaftskammer gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Bedenken.

3.2.8 Belange des BUND, Kreisgruppe Ammerland

Der BUND hat grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung von Bauplätzen im Außenbereich aufgrund der Zersiedelung der Landschaft. Zudem bestehen Bedenken gegen die Ausweitung der Satzung im südwestlichen Bereich 2 für die Tischlerei. Es wird eine Reduzierung angeregt. Bezüglich der Wallhecken wird der Schutz als nicht ausreichend angesehen und ein Ergänzungsvorschlag gemacht. Des Weiteren sollten die Ausgleichsmaßnahmen auf die Anpflanzung von Hecken beschränkt werden. Außerdem werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenbereiche zur Vermeidung von „Steinwüsten“, d.h. der Gestaltung mit Steinen, Schotter oder ähnlichem angeregt.

Die Gemeinde wird das Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung weiter verfolgen und nimmt zu den Anregungen und Bedenken wie folgt Stellung:

Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Ort zu geben. 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 neben der Unterbringung in den zentralen Ortslagen Wiefelstede und Metjendorf auch ca. 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gesichert werden. Insofern entspricht die Schaffung von Bauplätzen in der dörflichen Lage in Mollberg dem Zielkonzept der Gemeinde Wiefelstede. Auch sieht die Raumordnung eine Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Orte vor. Unter D 1.5 zu den Erläuterungen zum RROP 1996 wurde 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“*. Daher greift die Gemeinde Wiefelstede in Mollberg zu dem Instrument der Außenbereichssatzung, um in einem bereits vorbelasteten Bereich in geringem Maße Baumöglichkeiten zu schaffen. Die Erschließung ist hier durch den Mollberger Weg mit Anbindung an die L 824 mit ÖPNV-Anschluss bereits gesichert. Die vorhandene Infrastruktur wird damit genutzt. Zudem wird der Verbrauch von Außenbereichsflächen durch nähere Bestimmungen wie Einzelbauteppiche und versiegelungsabhängige Pflanzgebote in der Satzung minimiert. Der Flächenverbrauch ist aufgrund der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur geringer als bei Neubaugebieten.

Die Hinweise zur zum Ausdehnung der Flächen im Bereich der Tischlerei werden zur Kenntnis genommen. 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. Daher sollen am Mollberger Weg durch eine Satzung Bauplätze geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch den bestehenden gewerblichen Nutzungen eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Daher wurden die Tischlerei und der Hof Mollberg mit der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung in den Satzungsbereich einbezogen. Die Abgrenzung für den Bereich der Tischlerei orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken und naturräumlichen Gegebenheiten. Damit wird neben der bestehenden Nutzung auch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Dieses bedeutet nicht, dass dieser Bereich komplett gewerblich genutzt werden. Vielmehr bieten die Entwicklungsflächen eine flexible Anordnung künftiger Erweiterungsvorhaben einschließlich erforderlicher Ausgleichsflächen. Eine gewerbliche Ausdehnung nach Westen ist nicht zielführend, da gegenüberliegend Bauplätze für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Die Anregung, das Satzungsgebiet zu reduzieren, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

Die Hinweise zur Bedeutung und zum Schutz der Wallhecken werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Beeinträchtigungen der im Satzungsbereich dargestellten Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag an meine untere Naturschutzbehörde zu stellen. Hierauf wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 22.10.2018 explizit hingewiesen. Die Ergänzungen des Hinweises sind nicht erforderlich, da der Umgang mit geschützten Wallhecken nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland ausreichend geregelt sind. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Anregung, den Hinweis zu ergänzen, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt. Die Anregung der Übergabe der Wallhecken in öffentliches Eigentum ist nicht umsetzbar, weil sich die Wallhecken größtenteils im Privatbesitz befinden. Eine Übernahme in öffentliches Eigentum ist nicht praktikabel.

Die Anregung zu den Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und berücksichtigen die örtliche Situation. Die Anpflanzung von Hecken kann z.B. nicht zielführend sein, wenn bereits ein Siedlungsrand vorhanden ist.

Die Anregung zur Gestaltung der Außenbereiche wird zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem klassischen Baugebiet zu vergleichen ist. Die Satzung erleichtert die Umsetzung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich, hat aber nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes. Die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich 1 beschränkt sich daher auf Maßnahmen zur Reduzierung der baulichen Ausdehnung und zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung.

Die Umsetzung von Bauvorhaben bedarf immer einer Prüfung, ob diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Daher sind nicht unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sondern erfordern ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen. Eine weitergehende Regelung ist daher entbehrlich. Die Anregung, eine Festsetzung zur Gestaltung der Außenbereiche aufzunehmen, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

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 „Mollberger Weg“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu einer 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.

Bei der Beseitigung von Waldflächen oder bei dem Heranrücken der Bebauung an Waldflächen sind die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Wasserleitung im Mollberger Weg ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

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	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 mit Schreiben vom und Frist bis zum	28.09.2018 29.10.2018
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