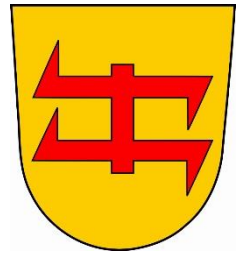


GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



**119. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
Ortschaft Borbeck**

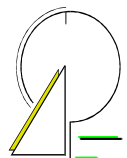
Begründung
Teil I

Entwurf

05.02.2019

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.2	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.4	Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede	4
3.5	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.6	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Verkehrslärm	5
4.2.2	Gewerbelärm	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Belange von Altablagerungen	7
4.6	Belange der Kampfmittelbeseitigung	7
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	9
7.2.1	Planverfasser	10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, in der Ortschaft Borbeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches für den Eigenbedarf zu schaffen und stellt hierfür die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ auf.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. In der Ortschaft Borbeck besteht ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich des Änderungsbereiches grenzt bereits eine Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Siedlungsansatz behutsam weiterentwickelt. Der direkte Anschluss an die bestehenden Wohnstrukturen und die damit einhergehende Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen entspricht somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zusätzlich zu den Hauptwohnrorten Wiefelstede und Metjendorf sollen auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Da die Gemeinde Wiefelstede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck geschaffen und eine verträgliche Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches erzielt.

Um eine harmonische städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, erfolgt für die bisherige Fläche für die Landwirtschaft die Darstellung der Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO. Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren befindenden Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ geregelt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Bebauungsplan Nr. 65 I als Teil II der Begründung erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 65 I gilt daher gleichermaßen für die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ befindet sich im Ortsteil Borbeck der Gemeinde Wiefelstede, westlich der Borbecker Landstraße (L 824) sowie nördlich der Bremer Straße. Südöstlich wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Wiefelstede weist aufgrund ihrer positiven Standortvorteile eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Somit besteht eine konstante Nachfrage an Wohnbauflächen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Neben der Siedlungsentwicklung im Hauptort Wiefelstede besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch der Ortsteile an Eigenentwicklung. Durch entsprechende ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur soll die Sicherung der Identität der Ortsteile erhalten bleiben. Vorrangig ist hier der Bedarf an Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausgrundstücken.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

In dem aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (LROP-VO (2017), Kapitel 2.1 Abschnitt 01). „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP-VO (2017), Kapitel 2.1 Abschnitt 02).

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die

Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde im Mai 2017 durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten für die Dauer der Neuaufstellung verlängert.

Nach Aussage des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Ammerland ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte ausgelegt. Somit sollen die Innenbereiche der Orte vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. In der Gemeinde Wiefelstede bezieht sich diese Aussage auf die beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. Auch in den kleineren Ortschaften soll die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung vorzugsweise durch die Abrundung bestehender Siedlungsbereiche geschaffen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes wird in der Darstellung des RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die eigentliche Funktion der Gebiete und deren besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese Flächen die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für die dargestellten Vorranggebiete für Natur- und Landschaft erfüllen.

Lediglich ein geringer Teil des Plangebietes liegt in dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und dem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Demnach besteht keine wesentliche Beeinträchtigung für diese Belange. Die geringfügige Abweichung von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zugunsten der städtebaulichen Entwicklung in Borbeck wird daher als raumordnerisch vertretbar eingestuft und abgewogen.

Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird eine Gasrohrfernleitung raumordnerisch ausgewiesen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Das mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Entwicklungsziel der maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

Im Rahmen eines Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Wiefelstede im Jahr 2013 zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Für die Bedarfsabschätzung legte die Gemeinde den Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung zugrunde. Nach dieser Prognose ist für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Zusätzlich wurde zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs eine zu erwartende Haushaltsverkleinerung angenommen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Parameter ergibt sich für die Gemeinde Wiefelstede ein Wohnbauflächenbedarf von 32,65 ha bis zum Jahr 2030. Diese sollen hauptsächlich in den Hauptsiedlungsgebieten Wiefelstede und Metjendorf untergebracht werden. Doch auch den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, sollen Wohnbauflächen in geringem Maße (20% des Gesamtbedarfes) zur Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch wird ein Erhalt der kleinen Ortsteile durch die Sicherung von Wohngrundstücken für nachfolgende Generationen gesichert. Dies soll gemäß dem vorliegenden Wohnbauflächenentwicklungskonzept über die Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche in der Nähe vorhandener Infrastrukturen erfolgen. Durch eine landschaftsgerechte Einbindung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung sollen sich die hier entstehenden Wohngebäude in die ländlichen Strukturen einfügen. Da hier die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für verschiedene Bedarfe im Anschluss einer vorhandenen Siedlungslage im Ortsteil Borbeck vorbereitet wird, wird dem Zielkonzept entsprochen. Die genauen Inhalte sind dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 zu entnehmen.

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989 wird der Änderungsbereich westlich der Borbecker Landstraße (L 824) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches wird eine unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitung dargestellt, hier: Gasleitung (Planung). Entgegen der ursprünglichen Planung tangiert die Gasleitung nicht das Plangebiet, sondern verläuft weiter westlich.

Nach Norden, Osten und Westen grenzen um das Plangebiet weitere Flächen für Landwirtschaft an. Im Süden schließt eine Wohnbaufläche an. Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der im Kap. 1.0 beschriebenen, aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede – Borbeck, Erweiterung“ zur konkreten Gebietsentwicklung aufgestellt. Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Änderungsbereich der vorliegenden 119. Flächennutzungsplanänderung sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der von der östlich des Geltungsbereiches liegenden Baumschule auf das Plangebiet einwirkt. Zum anderen gehen von der Borbecker Landstraße (L824) Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen¹ durch vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Das Änderungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Borbecker Landstraße (L824). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der Borbecker Landstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede – Borbeck, Oldenburg, 04. Januar 2019

die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrsstrassen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit (55 dB(A)/ 45 dB(A)) um bis zu 14 dB(A) bzw. 15 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V. Die Bewältigung der Konfliktsituation erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2.2 Gewerbelärm

Östlich des vorliegenden Änderungsbereiches befindet sich die Baumschule Gerold Bruns, die auf das Plangebiet einwirkt. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

In der Nachtzeit kann der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nur durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Baumschule Bruns und der Gemeinde Wiefelstede eingehalten werden. Hierfür darf der Betrieb der Bewässerungsanlagen (Schwinghebelregner) zur Nachtzeit ausschließlich auf dem nördlichen Baum- schulgelände stattfinden. Des Weiteren muss für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Nachtzeit um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 verschoben werden. Gemäß § 6.4 der TA Lärm „kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen“. Die Verschiebung der Nachtzeit sowie der städtebauliche Vertrag wurde mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Damit eine schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers stattfinden kann, wird dies im Rahmen einer Konzeptplanung geprüft. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, sind im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhäufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Änderungsbereiches wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des

Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Zwecks Minimierung der zu erwartenden Schäden an Bodendenkmalen wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten die archäologische Ausgrabung auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials wird in diesem Zusammenhang nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax. Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

4.5 Belange von Altablagerungen

Im aktuellen Bauleitplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.“

4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.“

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnbauflächen entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen wird das bislang unbebaute und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die von Süden kommende Straße „Holtwiese“ dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes.
- **Öffentlicher Personennahverkehr**
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt innerhalb des 500 m-Korridors der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede - Oldenburg. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2018 - 2022 des ZVBN der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Haltestelle „Borbeck Müssel“ wird zusätzlich von den Linien 333, 335, 336 und 348 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Wesermarsch gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34

– 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung)

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017 26.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	11.01.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	18.01.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

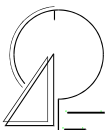
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am die Offenlage der 119. Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

7.2.1 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 119. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

ANLAGE

- Bestandsplan: Biotoptypen, Nutzungen