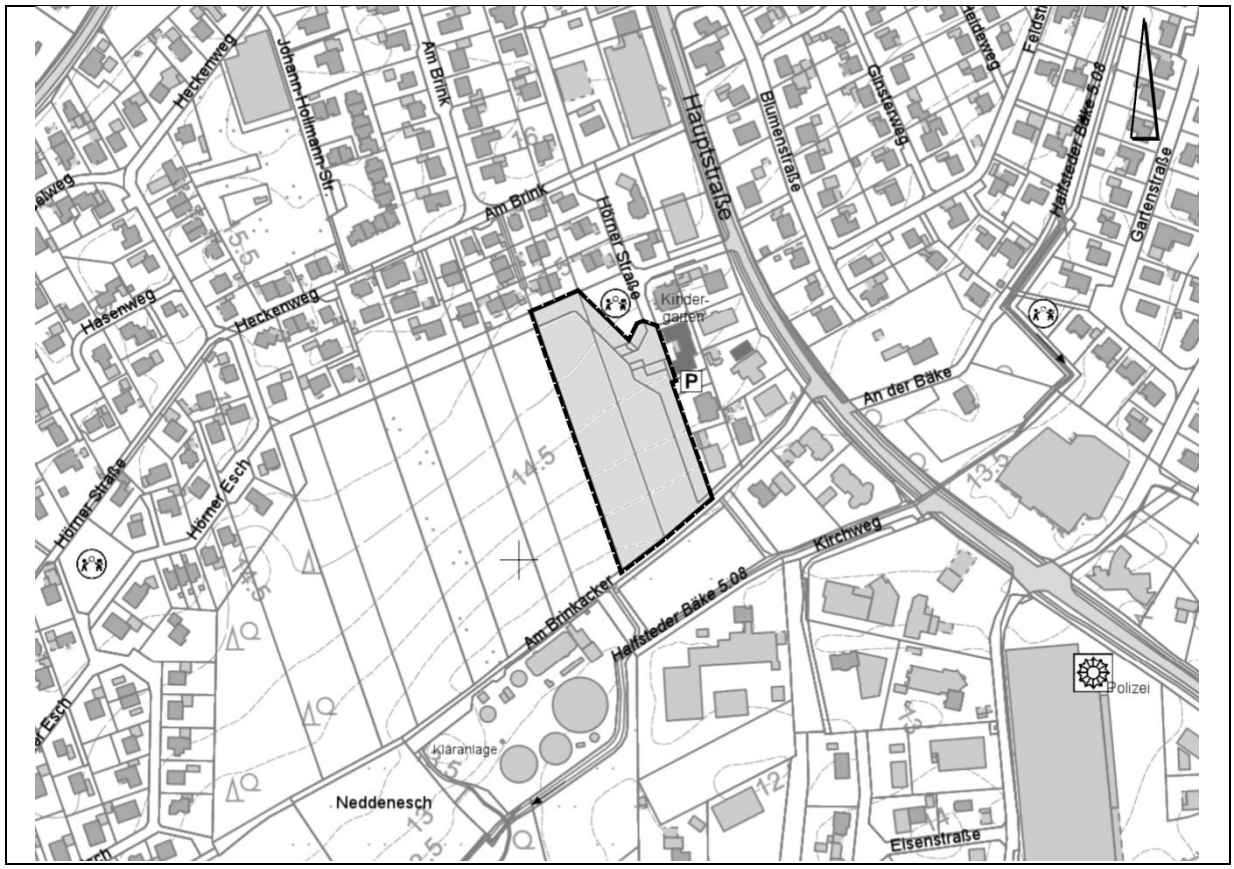
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74 II

„Wiefelstede, Am Brinkacker“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan

August 2019 **Begründung** **Entwurf**

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

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1
1. EINLEITUNG 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4
3.2 Relevante Abwägungsbelange 4
3.2.1 Belange der Raumordnung 4
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 5
3.2.3 Verkehrliche Belange 5
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 6
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz 8
3.2.6 Klimaschutz 14
3.2.7 Belange der Landwirtschaft 15
3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft 15
3.2.9 Sonstige Infrastruktur 15
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 16
4.1 Art der baulichen Nutzung 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 16
4.3 Verkehrsflächen 17
4.4 Grünordnerische Maßnahmen 17
4.5 Örtliche Bauvorschriften 18
5. ERGÄNZENDE ANGABEN 19
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 19
5.2 Ver- und Entsorgung 19
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 20
6. ANHANG 21
6.1 127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 21
6.2 Erschließungskonzepte 22

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Kooperation mit Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Wiefelstede zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Wiefelstede nördlich der Straße „Am Brinkacker“. Der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 74 II umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich sowie die genaue Lage der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Südwesten des Wiefelsteder Zentrums nördlich der Straße „Am Brinkacker, die die verkehrliche Anbindung des Gebietes sichert. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11.420 m². Das Gebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine raumwirksame Wallhecke, die in der Planung berücksichtigt wird. Im Osten verläuft zudem ein regional bedeutsamer Wanderweg, der ebenfalls gesichert wird. Auch die nordöstlich gelegenen Anwohnerparkplätze in der „Hörner Straße“ bleiben erhalten.

Südwestlich der Straße „Am Brinkacker“ befinden sich die örtliche Kläranlage sowie die Ausläufer eines Gewerbegebietes. Nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbebauungen und östlich gemischte Nutzungen an. An der Wendeanlage in der „Hörner Straße“ befindet sich die Kinderkrippe „Wiefelsteder Kindertreff“. Die Gebäude in der Planumgebung verfügen in der Regel über zwei Vollgeschosse mit einem kleinen Dach- oder Staffelgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➢ Landesraumordnungsprogramm

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

➢ 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 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) 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 und in einem Wasserschutzgebiet (IIIB – Nethen).

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung sowie die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sollen vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen (vgl. RROP 1996, D 1.5 02). Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➢ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Plangebietes sowie die westlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt. Nördlich sind Wohnbauflächen sowie östlich des Geltungsbereiches gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemäß der formulierten städtebaulichen Entwicklung wird die Darstellung einer Außenbereichsfläche auf dem Wege der 127. Berichtigung des Flächennutzungsplans 1989 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in eine Wohnbaufläche angepasst.[1]

➢ Bebauungspläne

Für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 II liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, das Plangebiet befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

1 127. FNP-Berichtigung, siehe Anhang 6.1

Nördlich, östlich sowie südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“ aus dem Jahr 1995 umschlossen, der nördlich ein Allgemeines Wohngebiet sowie entlang der „Hauptstraße“ Misch- und Gewerbegebiete festsetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Wallhecken mit Schutzstreifen, ein Spielplatz und südlich ein Sandfang ausgewiesen. Die „Hörner Straße“ ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Teile der Wallhecke sowie der südliche Bereich der „Hörner Straße“ werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ übernommen und gesichert.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (2000), die in der „Hörner Straße“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplätze“ festsetzte und die randlichen Eingrünungen sicherte. Diese Festsetzungen werden in die Planung weitestgehend übernommen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Wiefelstede sowie aufgrund des im Zielkonzept Wohnbauentwicklung ermittelten Bedarfs nach Wohnbauland ist die Gemeinde bemüht, neue Wohngebiete ausweisen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen erfordert den Ausbau entsprechender Versorgungseinheiten für Kindergärten und Kinderkrippen, da das derzeitige Angebot nicht ausreichend ist. Daher wurde als Standort für eine neue Kindertagesstätte mit 4 Betreuungsgruppen der zentrumsnahe Standort mit guter verkehrstechnischer Anbindung durch die Straße „Am Brinkacker“ in Wiefelstede festgelegt.

Das als Grundlage für diese Planung vorgelegte städtebauliche Konzept sieht einen zweigeschossigen Baukörper für die Kindertagesstätte im nördlichen Abschnitt des Plangebiets vor. Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ aufgestellt, um mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnnutzungen im Obergeschoss zu ermöglichen. Die weiteren baulichen Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum, um eine flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet auf einem großzügigen Bauteppich ausgewiesen. Die nördlich und östlich vorhandenen Wallhecken bleiben zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung bestehen. Der östlich verlaufende, regional bedeutsame Wanderweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Der südliche Abschnitt soll aufgrund von Geruchsemissionen der südlich gelegenen Kläranlage von Bebauung und Außenbereichsnutzungen freibleiben und der Erschließung sowie der Anlage von Stellplätzen dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ erfolgt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Abs. 1 S. 2 BauGB, da die zulässige bebaubare Grundfläche im Planbereich mit 3.602 m² unter dem festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² liegt. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbereich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Wiefelstede und bildet eine städtebaulich verträgliche Verbindung mit der vorhandenen Bebauung. Zudem erfolgt

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.420 m². Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind entsprechend abzuändern. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 127. Berichtigung angepasst.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass im Grundzentrum Wiefelstede als Bereich mit zentralörtlicher Bedeutung die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu gewährleisten ist. Insbesondere sollen die Innenbereich der Ortslagen weiterentwickelt und vorranging die Abrundung von Siedlungsrändern erreicht werden.

Die Flächen des Plangebiets wurden bisher als Ackerflächen genutzt. Durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit Wohnnutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss wird eine verträgliche Bebauung geschaffen, die die soziale Infrastruktur der Gemeinde bereichert und zudem den Wohnungsbedarf bedient. Das Plangebiet befindet sich in randlicher Lage mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Die Gemeinde Wiefelstede gewichtet die Bereitstellung von Kindertagesstätten und Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen als ein vordringlich zu be-

rücksichtigendes städtebauliches Ziel. Zum Schutz des vorhandenen Naturraumes und zur Vermeidung der Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen strebt die Gemeinde eine Arrondierung bereits bestehender Wohnflächen westlich der “Hörner Straße“ an und führt die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zu.

Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen vollständig den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Kita-Plätzen und Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahmen einer positiven Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen und Betreuungsangeboten auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde nachgefragt wird.

Daher wird der Belang der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisherigen Grünflächen höher gewichtet als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem stehen im Gemeindegebiet noch ausreichend Flächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße „Am Brinkacker“, von der aus eine Straße in das Plangebiet zur Kindertagesstätte und den Stellplätzen führen wird. Die Flächen im Plangebiet grenzen im Norden an die „Hörner Straße“.

ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN).

Die nächstgelegene Haltestelle „Wiefelstede – Parkstraße“ befindet sich ca. 300 m südöstlich an der Kreuzung „Hauptstraße“ – „Parkstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 349 sowie die Buslinie 370 bedient, die Anbindungen in Richtung Rastede, Conneforde, Bad Zwischenahn und an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Zudem zeigt der Bericht der

ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 1000 m-Korridors eines Regionalbusses befindet.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Brinkacker“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung. Die nördlich gelegene „Hörner Straße“ dient der Anbindung der vorhandenen Kita östlich des Geltungsbereiches, daher sind dort keine Zusatzbelastungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund einer durch Bebauung von der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ abgeschirmten Lage sind negative Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet mit der geplanten Kindertagesstätte sowie die im Obergeschoss geplanten Wohnungen können dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts. Zudem ist die Fläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt. Die Kindertagesstätte und die Wohnungen im Obergeschoss sind mit dem Baukörper von der Straße „Am Brinkacker“ abgerückt und der geplante Außenspielbereich ca. 80 m von der Straße entfernt, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Weitergehende Maßnahmen durch passiven Schallschutz können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen durch die Ansiedelung eines weiteren Gebäudes als Kindertagesstätte mit Wohnungen sowie den damit verbundenen Stellplätzen ist nicht anzunehmen. Insbesondere die östlich gelegenen Nutzungen in der Planumgebung verfügen über den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit höheren Orientierungswerten 60/50 dB(A) tags/nachts als Allgemeine Wohngebiete. Durch Abhol- und Bringzeiten der Kinder kann es während der Öffnungszeiten (Tagzeitraum) zu kleinen Verkehrsspitzen mit geringfügigem Lärmaufkommen kommen, die Nachtruhe wird jedoch eingehalten (22.00-6.00 Uhr).

Geruchsimmissionen

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine kommunale Kläranlage der EWE Wasser GmbH. Es liegt ein Geruchsgutachten[2] zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation vor, dass die Geruchsbelastung auf die Umgebung untersucht.

Aus den ermittelten Emissionen, die von der Kläranlage hervorgerufen werden, wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung entsprechend der GIRL[3] dargestellt.

2 uppenkampundpartner GmbH (30.01.2018): Geruchsimmissionsprognose im Umfeld der Kläranlage Wiefelstede. Neuberechnung der Geruchsemissionen und –immissionen als Ergänzung zum Immissionsschutzgutachten. Nr. G 17 0754 16. Hamburg, 5 S. + Anhang.

3 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL): Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen; Gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW vom 23.07.2009

Festgelegte Immissionswerte der GIRL für die verschiedenen Baugebietstypen:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete
0,10	0,15

Der in der GIRL für Wohngebiete angegebene maximale Immissionswert beträgt 10 % der Jahresstunden an Geruchsimmissionen. Zur Beurteilung, ob die Geruchsimmissionen an diesen Wohnhäusern als erhebliche und somit schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen sind, werden nach der GIRL-Richtlinie nicht nur Geruchshäufigkeit, Geruchsart, die örtlichen Gegebenheiten sowie die örtliche Akzeptanz gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen berücksichtigt.

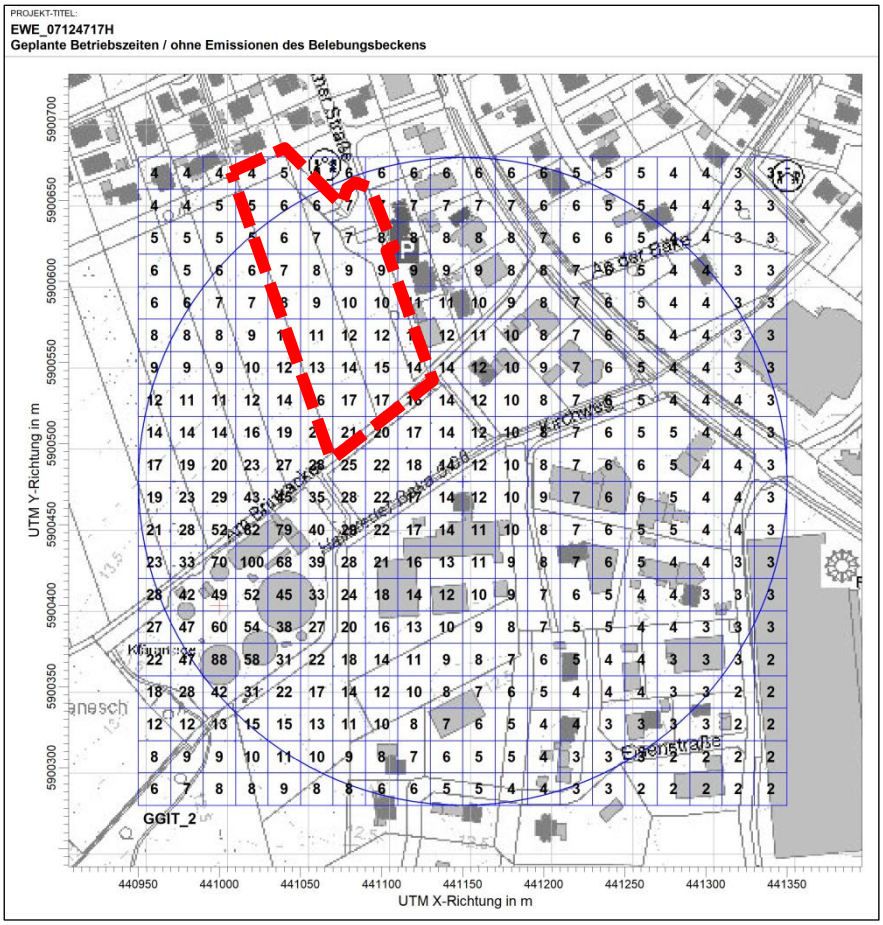


Abb. 1: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen, angegeben als relative flächenbezogene Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden.

Quelle: EWE Wasser GmbH (24.10.2018).

Im Ergebnis wird diese Gesamtbelastung im nördlichen Teil des Plangebietes eingehalten. Eine geruchstechnische Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Betrieb der Kläranlage ist lediglich im Süden des Plangebietes zu erwarten. Daher werden die schutzwürdigen Wohn- und Kindergartennutzungen im unbelasteten Nordteil des Plangebietes, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, angesiedelt. Südlich der schwarzen Linie werden lediglich Stellplätze und die Erschließung festgesetzt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Gemäß einer Ortsbegehung im August 2019 stellt sich das Gebiet als noch offene landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungszusammenhang von Wiefelstede dar.[4] Aktuell werden die Freiflächen als Acker bewirtschaftet. Im Norden und Osten grenzt eine Wallhecke mit einzelnen Eichen sowie Feldahorn, Weiden, Weißdorn, Faulbaum und Haselnuss die landwirtschaftliche Fläche von dem Siedlungsbereich mit Wohngebiet und Spielplatz ab. Westlich vorgelagert ist ein Graben, der trockenfällt und im Norden auf die nördliche Seite der Wallhecke verschwenkt. Gesäumt wird der Graben von einer grasreichen Hochstaudenflur, die vor allem im Süden von Brennnesseln gesäumt wird. Begleitend kommen Gräser wie Knaulgras, Straußgras und Weidelgras vor. Das angrenzende Wohngebiet wird von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit umgebenden Gartenflächen geprägt, im Nordosten ist ein von Bäumen und Sträuchern gesäumter Spielplatz mit Rasenflächen und Sandspielbereichen sowie Spielgeräten vorhanden. Für die bestehende Kita, den Kindergarten an der „Hörner Straße“ sind Parkplätze in einer Wendeanlage vorhanden. Parallel führt im Osten ein geschotterter Rad- und Fußweg bis zur Straße „Am Brinkacker“.

Im Plangebiet sind mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei stark-frisch bis mittel-trocken (6/2) und die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.[5]

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weist mit über 250 bis 300 mm/Jahr eine hohe Rate auf (besonderer Schutzbedarf). Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential mittel. Der Grundwassertief- und -hochstand wird im Bereich der Gleyböden mit 5 bzw. 11 dm zur Geländeoberfläche angegeben.[6]

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur mit den randlichen Gräben parallel der Wallhecke ausgebildet.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit der Planung zur Wohnbauentwicklung wird die Inanspruchnahme von Ackerflächen vorbereitet. Darüber hinaus bleibt die Wallhecke bis auf ein 20 m langes Teilstück erhalten und auch die Saum- und Grabenstrukturen bleiben bestehen, so dass sich keine direkte Beanspruchung durch bauliche Anlagen und intensiv genutzte Freiflächen der Kita und der Krippe auf das zu erhaltende Gehölzensemble ergibt. Jedoch wird im Zufahrtsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet eine Teilfläche der Wallhecke auf einer Länge von etwa 20 m direkt überplant, so dass es auch zu einem direkten Verlust der Wallhecke und des Gehölzbestandes kommt und dieser als geschützter Landschaftsbestandteil gesondert zu kompensieren ist.

---

4 Vgl. auch Bestandsplan in

5 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

6 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Die Planung sieht insgesamt die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von 8.491 m² vor; entsprechend der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen von zzgl. 50 % ist für das gesamte Gebiet des Wohngebietes insgesamt eine Versiegelung von 5.095 m² anzunehmen. Für die Verkehrserschließung wird zudem eine Fläche von 939 m² mit einer anzunehmenden Versiegelung (80%) von etwa 751 m² beansprucht, so dass insgesamt eine Versiegelung von 5.846 m² anzusetzen ist, die als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten sind.

Mit der Überplanung der Ackerfläche ist ein Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker), eines etwa 20 m langen Teilstückes der Wallhecke und von Einzelbäumen sowie des Gehölzsaumes verbunden. Auch führt die Versiegelung der Grundflächen zu Betroffenheiten der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. So verliert versiegelter Boden seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es ist eine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

Zur Minimierung des Eingriffs wird der überwiegende Teil der Wallhecke einschließlich der Gehölze erhalten. Dieser als geschützter Landschaftsbestandteil geschützte Bestand liegt innerhalb eines eigenen Grundstücks und wird einschließlich des bestehenden, vorgelagerten Grabens und der Rand-/Saumbereiche erhalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist durch die Sicherung der Wallhecke innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den vorgelagerten Saum- und Grabenstrukturen nicht abzuleiten.

Ferner werden zur Minimierung des Eingriffs die bestehenden, gepflasterten Stellplätze und Zufahrten auch zukünftig für die Zufahrten und Stellplätze genutzt. Dennoch kommt es zum Verlust von Einzelbäumen und bisher gärtnerisch gestalteten Freiflächen und der landwirtschaftlichen, intensiv genutzten Freifläche.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden insgesamt folgende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Die Wallhecken mit den vorgelagerten Gräben und der Säume werden innerhalb der Grundstücksgrenzen erhalten und als Grünflächen gesichert. Diese werden im Norden in einer Breite von etwa 22 m festgesetzt, im Süden ist mit dem Rad- und Fußweg eine Fläche von 20 m ausgeprägt.
  Bei Gehölzabgängen sind Nachpflanzungen geeigneter Gehölze wie Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina) vorzunehmen.
- Die Grünfläche zur Einbindung der privaten Stellplätze im Norden der Verkehrsfläche ist mit den Säuleneichen und begleitenden Ziergehölzbepflanzungen als zu er-

halten festzusetzen und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

- Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes ist am westlichen Plangebietsrand eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
  Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).
- Darüber hinaus sind pro 6 Einstellplätze je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Betula pendula	Sandbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	*Tilia cordata*	Winterlinde

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Weiteren wird auf der Grundlage des Bestandes und der Planung eine flächenbezogene, quantifizierende Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vorgenommen.

Bestand

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Acker	8.740	1	8.740
Baum-Strauchwallhecke mit Saum und Graben (Länge rd. 180 m)	1.590	3	4.770
Gepflasterte Zuwegung, Stellplätze etc.	700	0	0
Geschotterter Fußweg mit Saum	220	0-1	110
Saumstrukturen wie Scherrasen mit Anpflanzungen um die Parkplätze	170	2	340
	11.420		**13.960**

Planung

Biotoptyp/Festsetzung	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4:	**8.491**		
Versiegelbar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	5.095	0	0
Nicht überbaubar (Freiflächen, Gärten 40%)	3.396	1	3.396
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße**)**	**939**		
Versiegelt (80%)	751	0	0
Verkehrsgrün	188	1	188
Öffentliche Grünfläche	**1.476**		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; inklusive Schutzobjekt Wallhecke (Erhalt und Sicherung des Gesamtobjektes mit Graben, Wallhecke und Saum)	1.426	3	4.278
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt des Grünstreifens)	50	2	100
Private Grünfläche			
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anlage einer Laubgehölzhecke zum Siedlungsrand)	**514**	2	1.028
Summe	**11.420**		**8.990**

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt ein verbleibendes Wertedefizit von 4.970 Werteinheiten. Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, die Regelung nach § 13a BauGB insofern, dass gemäß § 13a (2) Satz 4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis nach den Vorgaben der Eingriffsregelung besteht daher nicht.

Demgegenüber gelten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen zu Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten unverändert, so dass im Weiteren die Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile gesondert berücksichtigt werden.

- **Wallheckenkompensation**

Der Wallheckenabschnitt im Bereich der Parkplätze und der Zufahrt zu dem Allgemeinen Wohngebiet wird auf einer Länge von 20 m von der Baufläche, bzw. für Nebenanlagen überplant. Der Wallheckenverlust beinhaltet hier sowohl Verlust des Schutzstatus als auch den direkten Verlust der Gehölze und des Wallkörpers. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 3:1 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 60 m eine Wallhecke neu anzulegen ist.

Somit ergibt sich unabhängig von dem Verfahren nach § 13 b BauGB die Notwendigkeit der Wallheckenkompensation von 60 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.

- **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. An gehölzgebundenen Brutvögeln sind wegen des unmittelbaren Siedlungsrandes weitgehend störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten zu erwarten, und auch auf den offenen Ackerflächen sind keine störungsempfindlichen Wiesenbrüter anzunehmen.

Im Bereich der Wallhecke können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein. Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung ergaben sich allerdings keine konkreten Hinweise auf größere Vogelnester (z.B. Greifvogelhorste) oder Baumhöhlen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Übergang zur freien Landschaft Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch in den Großgehölzen Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorberei-

tende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Sofern in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen unmittelbar an den besiedelten Bereich und an eine Straße anschließen und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da der Großteil der Bäume und Sträucher erhalten bleibt.

Zudem sind innergebietlich die Stellplätze mit Einzelbaumpflanzungen und die Randbereiche im Westen als Baum-Strauchhecke anzulegen und es schließen im Westen und Süden innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen weitere Baumreihen und Baum-Strauchhecken an, so dass von einem Aufrechterhalten der ökologische Funktion auszugehen ist.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Mansholter Holz, Schippstroht (2714-331), rd. 2 km südlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele sind der Waldkomplex mit feuchten Eichen-Hainbuchenwälder und Erlen-Eschenwälder, kleinflächig bodensaurer Buchen- und Eichen-Mischwald, sowie naturnaher Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind, so dass bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wallhecke vorhanden. Diese ist ein gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Wallhecke – bis auf ein ca. 20 m langes Teilstück erhalten und innerhalb einer Maßnahmenfläche gesichert.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

- **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Auch liegen nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland für das Plangebiet weder Schutzgebiete noch schutzwürdige Bereiche vor, für die Pflege – und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Südlich des Plangebietes schließt ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an.

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 des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Siedlungszusammenhang sowie an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort, wird an die Straße „Am Brinkacker“ angeknüpft und das Plangebiet mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, ei-

ner energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen und sichert eine raumwirksame Wallhecke ab. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und knüpft an bestehende Siedlungsstrukturen an. Außenbereichsflächen werden lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken und Gräben) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der gemeindlichen Entwicklung eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

- **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist nicht zu erwarten.

3.2.9 Sonstige Infrastruktur

Wiefelstede verfügt über ein breites schulisches und medizinisches Angebot. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ wird mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem an der „Hörner Straße“ eine Spielplatzfläche. Somit werden die Bedürfnisse der sozialen Infrastruktur angemessen berücksichtigt und bereichert.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Kindergartens mit Wohnnutzungen im ersten Obergeschoss. Im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Kindergärten als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, um für die vorgesehenen Anlagen eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu sichern.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Somit wird der Kindertagesstätte im Erdgeschoss eine angemessene Grundfläche zur Verfügung gestellt. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird zudem eine ausreichende Nutzbarkeit für die vorgesehenen Wohnzwecke im Obergeschoss ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt (wird noch ergänzt) in der „Hörner Straße“ liegen.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der „Hörner Straße“. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung der umliegenden Bebauungspläne getroffenen und entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude in der Umgebung, sodass durch neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

Die Baufelder werden mit 3 m Abstand zur nördlich und östlich gelegenen Wallhecke vorgegeben. Entlang des westlichen Randes des Plangebietes ist eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, zu dem ebenfalls 3 m Abstand zur überbaubaren Fläche festgesetzt wird. Die Tiefe des geplanten Bauteppichs für den Neubau ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept (s. Anhang) mit 75 m in Nord-Süd-Richtung vorgegeben.

4.3 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ werden östlich sowie südlich öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Östlich wird eine Wendeanlage mit 16,5 m Radius aus dem Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung übernommen, die die Abbindung des östlich benachbarten Kindergartens sichert. Zudem befinden sich dort die Anwohnerparkplätze der umliegenden Wohnbebauungen. Im Süden des Plangebietes wird eine 3 m breite Straßenverkehrsfläche zur Erreichbarkeit der Kindertagesstätte von der Straße „Am Brinkacker“ festgesetzt, die zugleich der Erschließung des südöstlich gelegenen Wohngrundstückes dient.

Fußgänger und Radfahrer

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die einen regional bedeutsamen Wanderweg entlang einer Wallhecke sichert und das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen verbindet.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Wallhecken

Die Wallhecken am nördlichen und östlichen Plangebietsrand werden, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befinden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein Teilbereich an den nordöstlich gelegenen Parkplätzen wird durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets überplant. Innerhalb dieser Flächen sind die Wallhecken und die vorgelagerten Gräben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

Eingrünung Stellplätze

Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlichen Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus auscuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

Am südlich geplanten Stellplatz sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Westliche Anpflanzungen

Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes ist westlich innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wiefelstede möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm mit nachstehender Gehölzartenauswahl zulässig.

Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten, erlässt die Gemeinde Wiefelstede die obengenannten gestalterischen Vorgaben für die straßenseitigen Einfriedungen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**11.420 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.491 m²
Öffentliche Grünfläche	1.476 m²
Davon: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.427 m²
Davon Schutzobjekt Wallhecke	758 m²
Davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	50 m²
Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	514 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	939 m²
Davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“	120 m²
Davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	235 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite **Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.** abrufen werden.

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).

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss 18.03.2019

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
und Frist bis zum

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 74 II

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den Wiefelstede, den

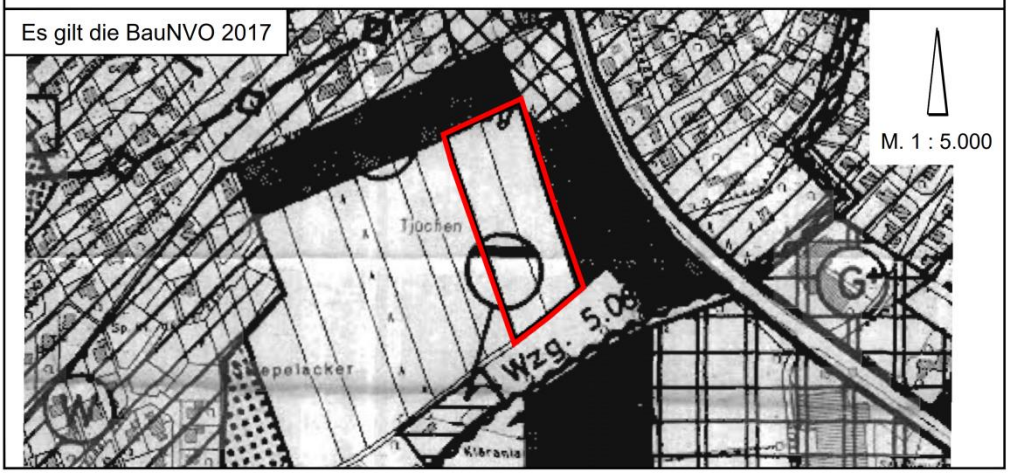
_____ _____

Bürgermeister

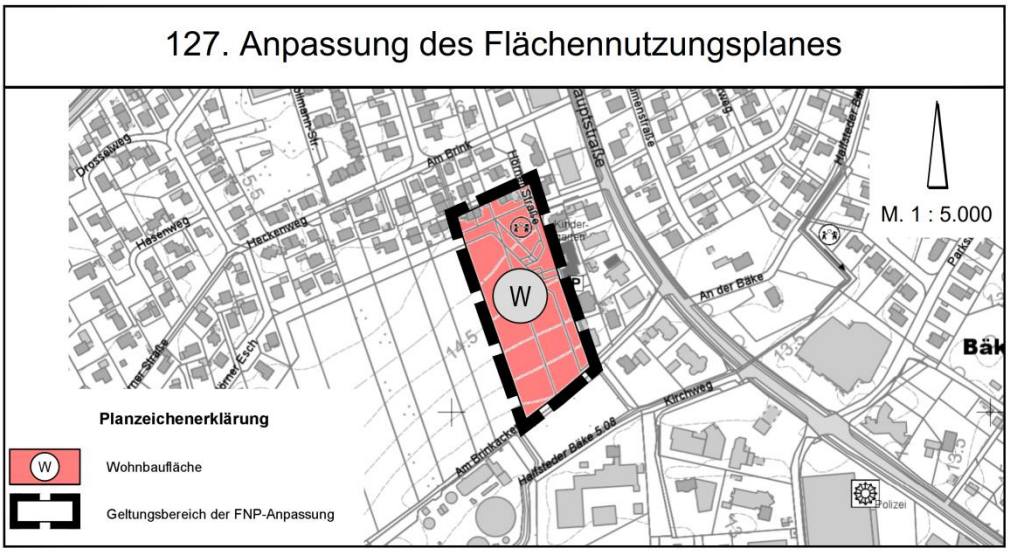
6. Anhang

6.1 127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede (§ 13b BauGB)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB den Bebauungsplan Nr. 74II für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede am ..... gefasst.

Gemäß § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im Wege der Berichtigung angepasst.

Wiefelstede, den

Der Bürgermeister

6.2 Erschließungskonzepte

Abb. 2: Erschließungskonzept Variante 1 (Juli 2019)

Abb. 3: Erschließungskonzept Variante 2 (Juli 2019)