

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, 10.09.2019,  
17:00 Uhr, Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

## Anwesend:

### Vom Bau- und Umweltausschuss

#### Ausschussvorsitzender

Bärbel Osterloh CDU

#### Ausschussmitglied

Hartmut Bruns FDP

Lutz Helm SPD

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

Jens-Gert Müller-Saathoff B 90/Grüne als Vertreter für Günter Teusner

Manfred Rakebrand SPD als Vertreter für Timo Broziat

Siegfried Scholz CDU als Vertreter für Jens Nacke

Dirk Schröder SPD

Helmut Stalling CDU

Jörg Weden SPD

#### beratendes Mitglied

Renate Heerwagen als Vertreterin für Tonny Woesthoff, Seniorenbeirat

#### von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Marco Herzog Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführer

#### Gäste

Diedrich Janssen NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 9 bis TOP 13

Bea Kunzmann NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 9 bis TOP 13

Jens Schopp Nordwest-Zeitung

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

Zeitweise bis zu 5 Zuhörer

-----

## **1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung**

Ausschussvorsitzende Osterloh begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

## **2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder**

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

## **3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit wird von der Ausschussvorsitzenden festgestellt.

## **4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

## **5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung**

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

## **6. Verpflichtung hinzugewählter Mitglieder**

BM Pieper weist darauf hin, dass das hinzugewählte beratende Mitglied Renate Heerwagen auf die Vorschriften der §§ 40 bis 42 NKomVG, insbesondere auf die Verschwiegenheitspflicht, verpflichtet werden müsse. Aufgrund dieser Vorgabe verpflichtet er Frau Heerwagen und händigt ihr die entsprechenden Rechtsvorschriften aus. Die Verpflichtung wird per Handschlag besiegelt.

## **7. Einwohnerfragestunde**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

## **8. Genehmigung der Niederschrift vom 17.06.2019**

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 17.06.2019 wird mit einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

- 9. 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I),  
hier: a) Änderungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1398/2019**

Herr Janssen, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung und das Vorhaben vor.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse bestätigt Herr Janssen, dass die geplante Halle die gleiche maximale Höhe haben werde wie der Bestand.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 128. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I).**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung",  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1397/2019**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung“.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker",  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung  
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: B/1400/2019**

Herr Janssen, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor.

FDL Quathamer weist darauf hin, dass die Anbindung hauptsächlich über die Straße „Am Brinkacker“ vorgesehen sei.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt Herr Janssen, dass eine Erweiterung der Kindertagesstätte über die Geruchsgrenze hinaus nicht zulässig sei.

Ausschussmitglied Helm schlägt vor, die Freiflächen innerhalb der Geruchszone vorzusehen.

BM Pieper weist darauf hin, dass das Baufenster ausreichend groß bemessen sei.

Herr Janssen, NWP, führt zum Vorschlag von Ausschussmitglied Helm aus, dass in der Geruchszone nur Stellplätze zulässig seien, nicht jedoch Außenspielflächen der Kindertagesstätte.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff ist der Auffassung, dass geeignete Maßnahmen gefunden und umgesetzt werden müssten, um die Gerüche der Kläranlage zu minimieren, da Eltern mit Kleinkindern sehr sensibel reagieren würden.

Herr Janssen macht deutlich, dass nur Maßnahmen an der Quelle der Geruchsemissionen sinnvoll seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt BM Pieper, dass eine Wohnnutzung über der Kindertagesstätte nicht vorgesehen sei. Ein Verkauf der nicht benötigten Flächen an den bisherigen Eigentümer sei nicht geplant und aufgrund des Zuschnitts auch nicht sinnvoll. Der Geltungsbereich sei größer als die Fläche des erworbenen Grundstücks, da in ihm unter anderem Wege- und Grünflächen enthalten seien, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befänden.

Herr Janssen, NWP, verweist auf die Überlappung des Geltungsbereichs mit den angrenzenden Bebauungsplänen.

Ausschussmitglied Schröder hält die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wegen der bestehenden Geruchsimmissionsgrenzwerte für problematisch. Hierdurch sei eine zu einem späteren Zeitpunkt eventuell erforderlich werdende Erweiterung der Kläranlage kaum noch möglich. Dies könne wiederum zu Konflikten mit dem Betreiber EWE führen. Er schlägt daher die Festsetzung eines Sondergebietes vor.

FDL Quathamer weist daraufhin, dass die Kläranlage bereits durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld in ihrer Erweiterungsmöglichkeit eingeschränkt sei. So sei der zulässige Immissionswert beispielsweise beim Gewerbeobjekt Kirchweg 2 bereits teilweise überschritten (siehe Anlage „Gesamtdarstellung Geruchsmissionen Nahbereich“ zur Beratungsvorlage). Bei Ausweisung eines Sondergebietes sei zudem das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB nicht anwendbar.

BM Pieper schlägt vor, die Ergebnisse aus dem Bauleitplanverfahren abzuwarten.

Ausschussmitglied Weden schlägt vor, die Parkplätze in die Geruchszone zu legen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**
- c) **Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung wird verzichtet.**

**12. 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122),  
hier: a) Änderungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentl ichtkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1404/2019**

Herr Janssen, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor.

BM Pieper bestätigt auf Anfrage von Ausschussmitglied Müller-Saathoff, dass im Obergeschoss Wohnungen möglich seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Weden, ob sich das Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde verträglich verhalte, verweist BM Pieper auf die der Beratungsvorlage beigefügte Verträglichkeitsanalyse. Die Verträglichkeit des Vorhabens für das Grundzentrum Metjendorf sei dort nachgewiesen worden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 129. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 13. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";**  
**hier: a) Aufstellungsbeschluss**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Vorlage: B/1403/2019**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 14. Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede;**  
**hier: Antrag der SPD Fraktion vom 19.08.2019**  
**Vorlage: B/1405/2019**

Ausschussmitglied Weden erläutert ausführlich die Hintergründe der erneuten Antragstellung. Die SPD-Fraktion hatte zugesagt diesen erst dann zu stellen, wenn es in den Nachbargemeinden entsprechende Aktivitäten gäbe. In der Gemeinde Rastede sei dieser Fall nun eingetreten. Dort seien im Juli entsprechende Bebauungspläne aufgestellt worden. Er verweist auf die Verantwortung, die man trage. Obwohl man die Windkraft stärken wolle, sei vor Ort nicht viel passiert. Der Windenergieerlass des Landes sei nur eine Handlungsempfehlung für die Kommunen. Eine Windkraftpotenzialstudie sei keine Bauleitplanung, sondern lediglich eine Prüfung. Die hierfür entstehenden Kosten würden später von den Investoren erstatten werden. Mit dieser Studie könne man Flächen bewerten und ausschließen. Die EWE habe in Ihrem Antrag bereits drei Potenzialflächen benannt. Fossiler Brennstoff sei zu wertvoll. Es sei Zeit sich endlich in Richtung Windenergie zu bewegen.

Ausschussvorsitzende Osterloh trägt die Argumentation der CDU-Fraktion zum Antrag der SPD vor. Die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Ausbau erneuerbarer Energien seien wichtige Bausteine zur Bewältigung des Klimawandels. Die CDU-Fraktion habe hierzu bereits durch verschiedene Beschlüsse ihren Beitrag geleistet, so beispielsweise beim Solarpark Ammerland, den seinerzeit größten in ganz Niedersachsen. Dessen Leistung soll sogar noch erhöht werden. Im Ammerland war es bisher Praxis, pro Gemeinde nur einen Windpark auszuweisen, um so Windenergieanlagen (WEA) als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zu verhindern. Auf weitere Windparks sei wegen der besonderen Struktur des Ammerlandes verzichtet worden. In einigen Gemeinden werde neuerdings darüber diskutiert, ob zusätzliche Flächen für WEA ausgewiesen werden sollten. In Rastede habe man jetzt weitere Flächen ausgewiesen.

Die CDU-Fraktion spreche sich dennoch gegen eine neue Windpotenzialstudie und gegen neue Windparks aus, da im Nordwesten mehr erneuerbare Energie produziert als verbraucht werde. Die Leitungen für den Transport des überschüssigen Stroms in den Süden seien noch nicht vorhanden und würden für die Menschen im Ammerland erhebliche Beeinträchtigungen verursachen (Stichwort SuedLink). Die Speicherung und die Umwandlung in Erdgas seien noch zu teuer. Der Ausbau an Land sei daher nahezu zum Erliegen gekommen. Auf Bundes- und Landesebene gäbe es derzeit Planungen, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien zu verbessern, u. a. durch das Schaffen finanzieller Anreize für alle Beteiligten. Aufgrund der noch unklaren zukünftigen Rahmenbedingungen sollten aktuell keine Planungsschritte unternommen werden. Sie erinnert an die Konflikte, die man bei Windkraftplanungen erlebt habe. Dörfer seien in zwei Lager geteilt worden. Deshalb benötige ein so weitreichender Beschluss auch eine breite Basis im Rat. Diese sei derzeit nicht gegeben.

Ausschussmitglied Weden ist ebenfalls der Auffassung, dass eine breite Basis wünschenswert sei. Dass eine Region eine andere mitversorge, sei normal. So müssten beispielsweise Oberzentren vom Umland versorgt werden. Die EWE habe einen Antrag auf Ausweisung weiterer Flächen gestellt. Das Leitungsnetz müsse daher wohl ausreichend sein. Er weist darauf hin, dass es in Westerstede und Rastede mehr als einen Windpark gäbe. Beim Thema Klimaschutz stehe man in der Verantwortung. Die Lösung könne nur in vielen kleinen Schritten erfolgen. Die Windhöffigkeit sei in der gesamten Gemeinde ausreichend hoch. Der Verzicht auf fossile Brennstoffe sei unverzichtbar. Die jungen Leute hätte dies erkannt. Er mache sich Sorgen um die Zukunft.

Ausschussmitglied Bruns ist bereit, Verantwortung beim Thema Klimawandel zu tragen. Er schließt sich den Äußerungen der Ausschussvorsitzenden an. Eine neue Windpotenzialstudie würde die bisherigen Potenzialflächen in Hollen und Conneforde bestätigen. Die Gemeinde müsse bei einer neuen Konzentrationsplanung der Windenergie substanziell Raum schaffen. Er verweist auf die in der Gemeinde Wiefelstede bisher erzielten Erfolge bei der Versorgung mit erneuerbaren Energien. 2015 habe der Anteil in Wiefelstede bei 47 % gelegen, in Bad Zwischenahn bei lediglich 11 %. In Edeweicht gäbe es deutlich mehr Potenzial, dort werde jedoch nicht einmal eine Debatte über das Thema geführt. Auch er hoffe auf eine Änderung der Rahmenbedingungen. Außerdem sollte man sich nicht schon jetzt auf einen Investor festlegen. Sollte die Windpotenzialstudie nicht umgesetzt werden, bleibe die Gemeinde auf den Kosten sitzen. Die FDP-Fraktion werde dem Antrag der SPD-Fraktion daher nicht zustimmen.

Ausschlussmitglied Müller-Saathoff verweist auf eine mögliche Zusammenarbeit mit der Stadt Varel und der Gemeinde Rastede. Man habe bereits 5 Jahre gewartet. Die Fraktion B 90/Die Grünen unterstütze daher den Antrag. Ziel müsse sein, dass die gesamte Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erfolge. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen hätten sich in den letzten Jahren bereits geändert. Es sei höchste Zeit, etwas gegen den Klimawandel zu tun. Im Nordwesten werde im Übrigen auch mehr Milch produziert als im Rest der Republik. Die Umwandlung des Stroms in Wasserstoff sei die Zukunft, die man sich nicht verbauen sollte. Es sprächen daher viele Aspekte für die Windpotenzialstudie und für eine Konzentrationsplanung an der Grenze zu Rastede und Varel.

Ausschussmitglied Kruse sieht ein Umdenken in der Bevölkerung beim Thema Klimawandel. Die alte Windpotenzialstudie sei hinfällig, man benötige daher eine neue. Die UWG-Fraktion werde den Antrag daher unterstützen. Die Studie müsse ja nicht umgesetzt werden.

Ausschussvorsitzende Osterloh weist darauf hin, dass sich die Rahmenbedingungen in den nächsten Monaten ändern sollen. Die Pflicht, eine Windpotenzialstudie zu erstellen, soll bei bestimmten Anlagenhöhen entfallen.

Ausschussmitglied Schröder widerspricht vehement. Eine Konzentrationsplanung und somit auch eine Windpotenzialflächenanalyse seien zwingend erforderlich, da ansonsten jeder grundsätzlich das Recht habe eine WEA zu errichten. Die Gemeinde habe die Freiheit zu entscheiden, welche Flächen umgesetzt werden.

Es folgt eine längere Diskussion an deren Ende mit 6 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und einer Enthaltung folgender Beschlussvorschlag ergeht:

**Der Gemeinderat beschließt die Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede.**

## **15. Einwohnerfragestunde**

### **15.1. Windkraft 1**

Einwohner Gerd Janßen möchte von den Anwesenden wissen, wie sie es mit ihrem Gewissen vereinbaren können, dass der zu viel erzeugte Storm bereits jetzt zu Negativpreisen abgegeben werde. Jede weitere Windenergieanlage würde das Problem weiter verschärfen, solange die Energie nicht gespeichert werden könne.

### **15.2. Unterirdische Bunker für Wasserstoff**

Einwohner Günter Heinen möchte wissen, ob Planungen bekannt seien, nach denen im Norden, möglicherweise in Conneforde, unterirdische Bunker für Wasserstoff entstehen sollen.

BM Pieper erklärt, dass es eine Standortanalyse für eine Power-to-Gas-Anlage in Conneforde gäbe. Ein zweiter möglicher Standort sei Wiesmoor. Für eine Realisierung müssten jedoch in jedem Fall die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Ausschussmitglied Schröder fügt hinzu, dass möglicherweise die Kavernen in Etzel als Lagerstätte genutzt werden sollen.

### **15.3. Windkraft 2**

Einwohner Günter Heinen weist darauf hin, dass die Landschaft in und um Conneforde herum bereits durch die Masten für die Stromleitungen versperrt sei.

## **16. Anfragen und Anregungen**

### **16.1. Ole Karkpadd**

Ausschlussmitglied Helm erkundigt sich nach dem Ergebnis des Gespräches mit dem Projektleiter der Stadt Oldenburg am 05.09.19.

FBL Herzog berichtet, dass das Gespräch stattgefunden habe. Entsprechende Haushaltsmittel sollen für das Haushaltsjahr 2020 bei der Stadt Oldenburg angemeldet werden. Die notwendige Vereinbarung zwischen der Stadt und der Gemeinde müsse nun noch erarbeitet werden.

### **16.2. Beetanlagen in verkehrsberuhigten Straßen**

Ausschussmitglied Helm ergänzt seinen Hinweis aus der gestrigen VA-Sitzung und berichtet, dass auch in den Beeten an der verkehrsberuhigten Straße „Mühlengrund“ Pfähle fehlen würden und ein Rückschnitt der Pflanzen erforderlich sei.

FBL Herzog erklärt, dass man sich die Sache einmal großflächig ansehen werde.

### **16.3. Ampelanlage an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße**

Beratendes Mitglied Heerwagen weist darauf hin, dass an der Ampel beim EDEKA-Markt in Metjendorf eine Signalanlage für Sehbehinderte fehle.

BM Pieper erklärt, dass die Metjendorfer Ortsdurchfahrt einschließlich der Ampelanlagen im kommenden Jahr umfassend saniert werden soll.

### **16.4. Seitenstreifen an der Mansholter Straße**

Ausschussmitglied Kruse verweist auf die insbesondere für Radfahrer gefährlichen Absätze im Seitenraum der Mansholter Straße. Der überwiegende Teil der Seitenränder werden vom Bauhof regelmäßig geschottert. Ein kleiner Bereich sei jedoch in Bitu hergestellt. Er schlägt vor, den gesamten Seitenraum der Mansholter Straße mit Bitumen zu befestigen.

## **17. Schließung der öffentlichen Sitzung**

Ausschussvorsitzende Osterloh schließt die Sitzung um 18.50 Uhr.

---

gez. Bärbel Osterloh  
Ausschussvorsitzende

---

gez. Marco Herzog  
Fachbereichsleiter

---

gez. Bernd Quathamer  
Protokollführung

# ***Gemeinde Wiefelstede***

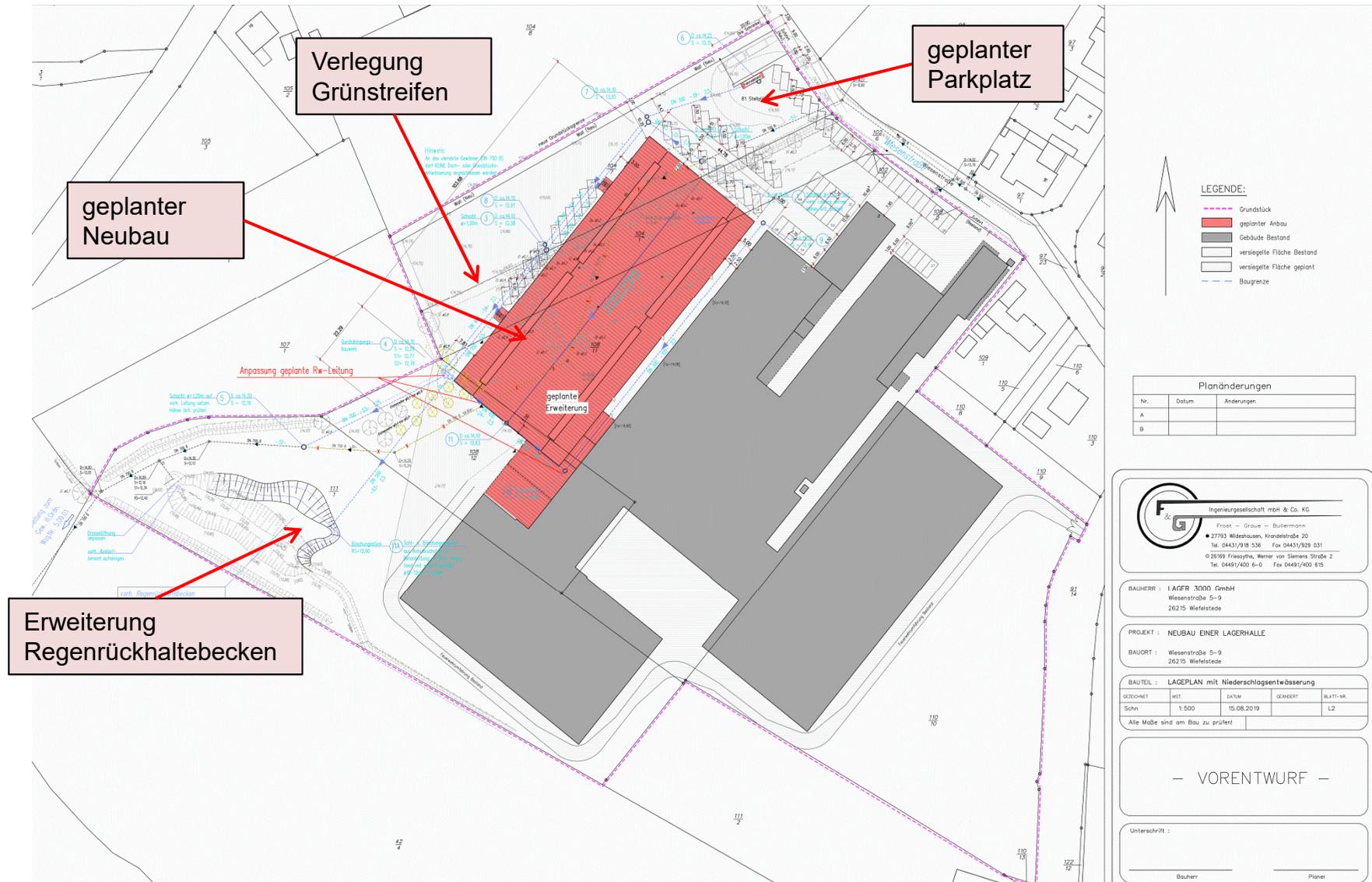
***128. FNP-Änderung  
und  
Bebauungsplan Nr. 141 I  
"Gewerbegebiet Wiefelstede,  
Wiefelstede-Erweiterung "***

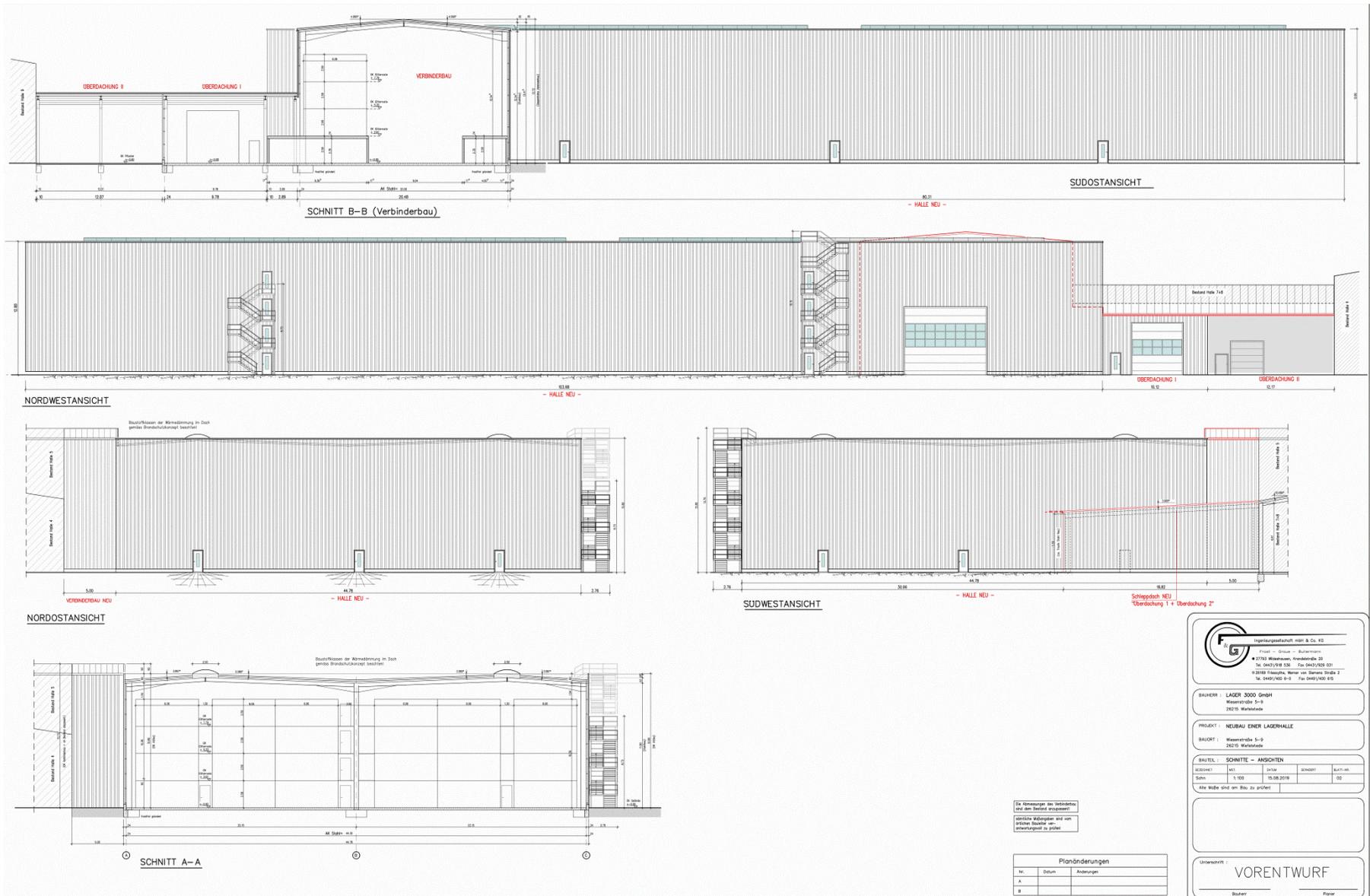


*Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2019*









## Planungsziele:

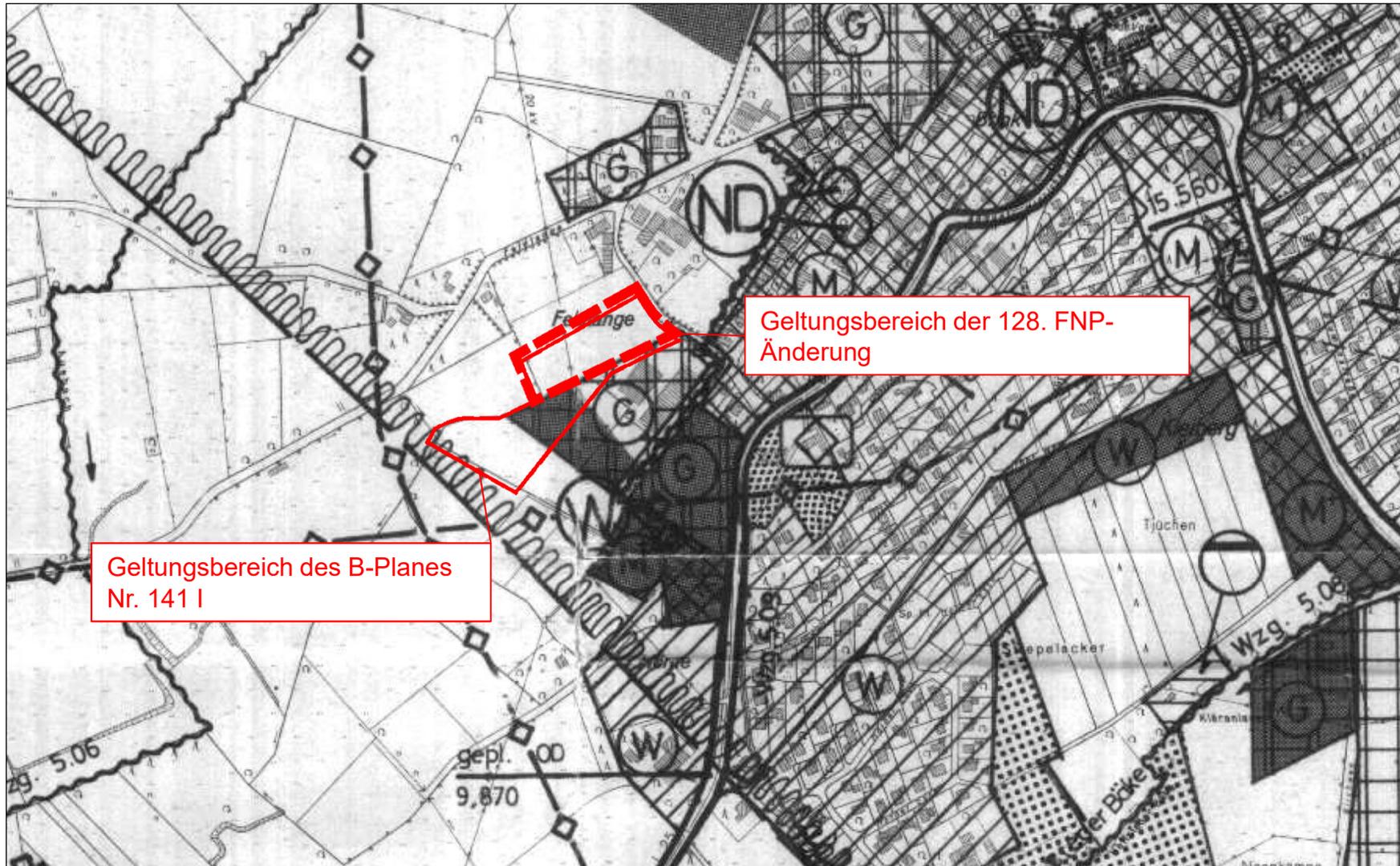
Erweiterung des Gewerbebetriebes Lager 3000 nach Norden.

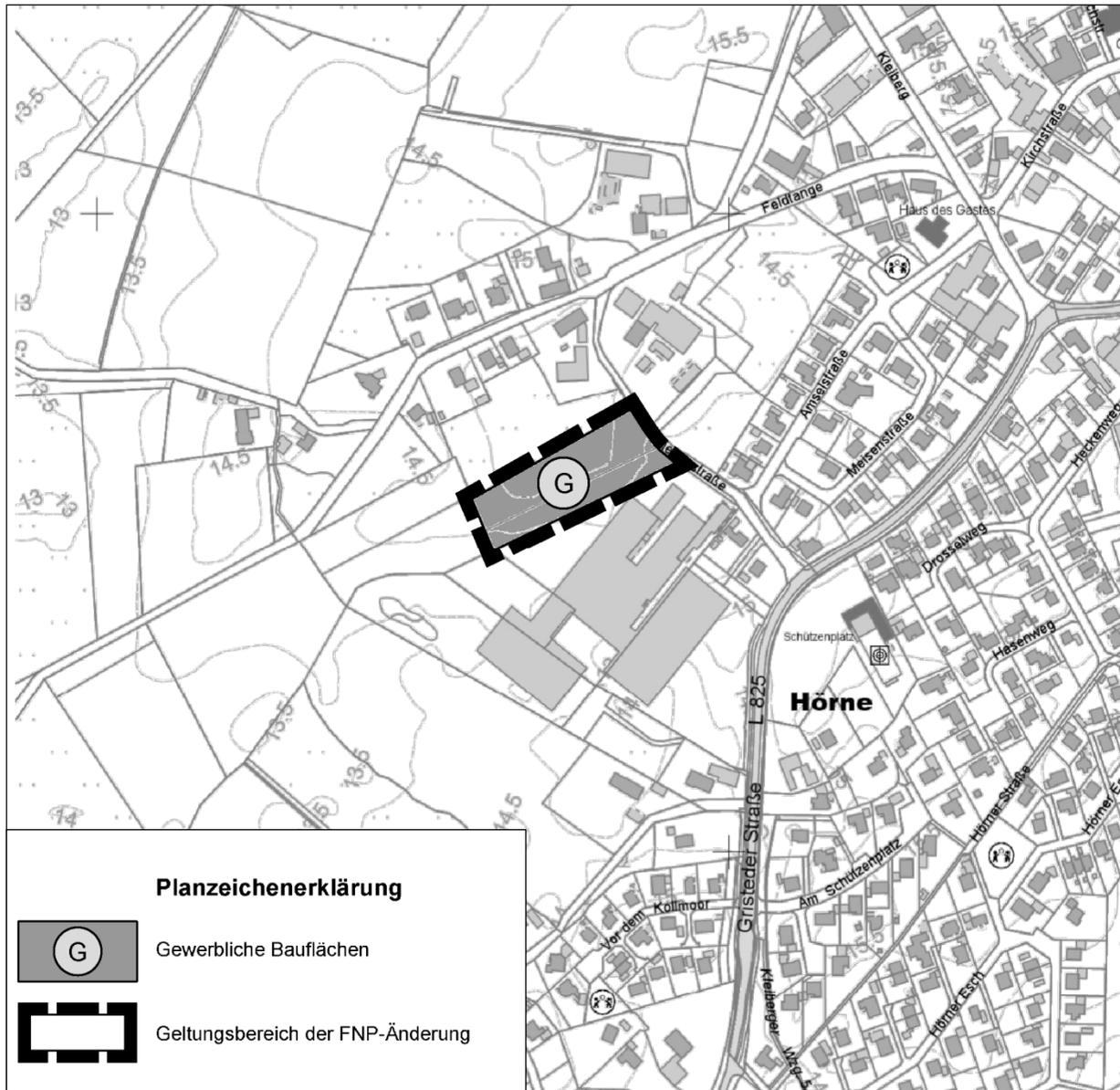
Anknüpfen an den Bebauungsplan Nr. 141 „„Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße“.

2-Stufiges Verfahren mit Umweltbericht und 128. FNP-Änderung.

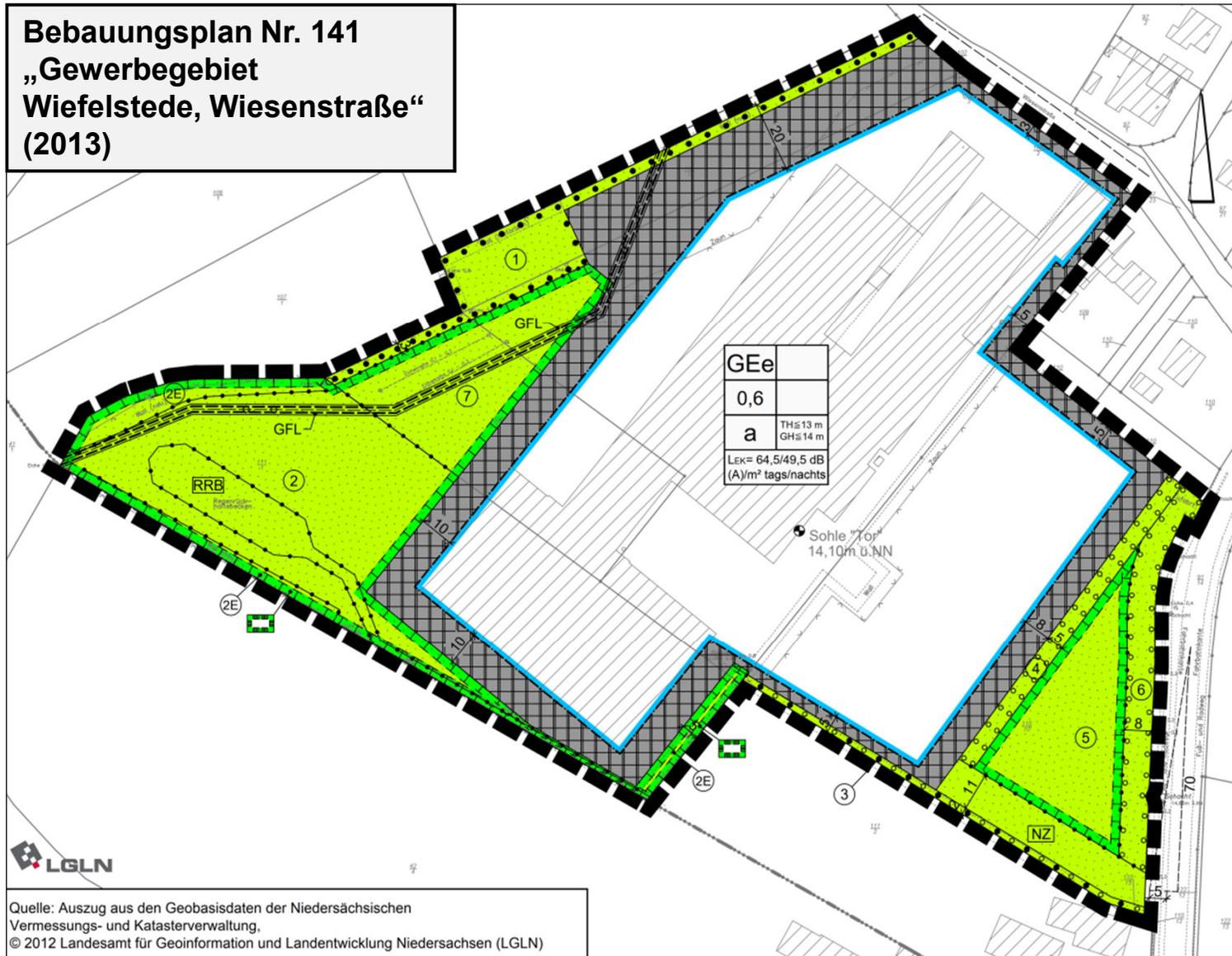
Rahmendaten:

- Anbau einer neuen Lagerhalle (max. Gebäudehöhe: 14 m)
- Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens
- Verschiebung der nördlichen Anpflanzung
- Verlegung verrohrter Regenwasserkanal (GFL)
- Ermittlung von Lärmemissionskontingenten mittels Gutachten (*in Bearbeitung*)



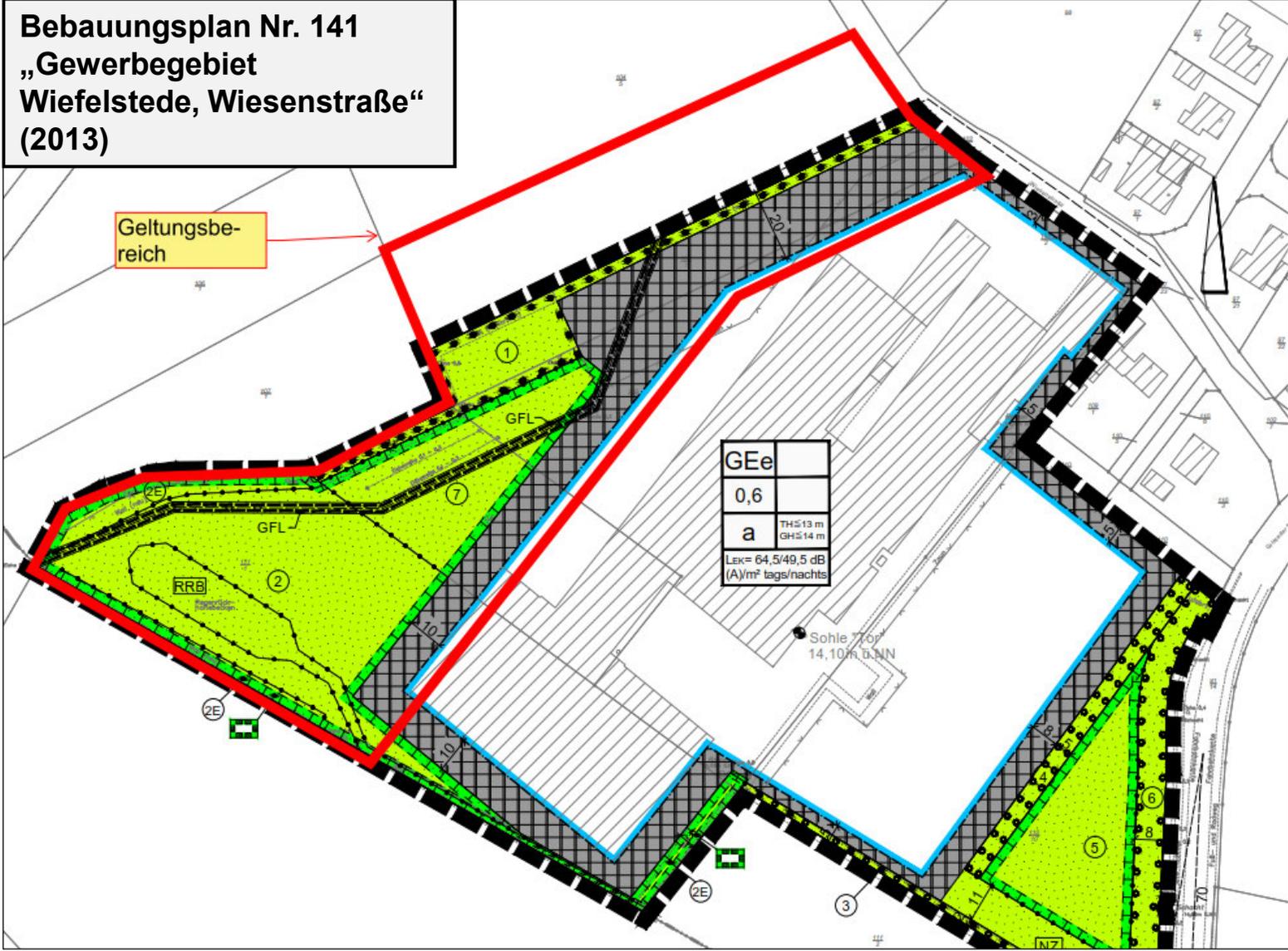


**Bebauungsplan Nr. 141  
„Gewerbegebiet  
Wiefelstede, Wiesenstraße“  
(2013)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

**Bebauungsplan Nr. 141  
 „Gewerbegebiet  
 Wiefelstede, Wiesenstraße“  
 (2013)**





**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - TH ≤ 13 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)
  - GH ≤ 14 m
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
9. **Grünflächen**
  - Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Wallhecke (Nachrichtliche Übernahme)
  - Bezugspunkt für Geländehöhe
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

**2. Gebäudehöhe**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Betriebsgelände (Sohle Tor) und der Oberkante der Dachhaut. Der Untere Bezugspunkt ist auf NN bezogen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

**3. Bauweise**

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

**4. Vorkehrungen zum Lärmschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22-6.00 Uhr) überschreiten.

**Kontingente nach Vorlage des Schallgutachtens**

## 5. Grünordnungsmaßnahmen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- M 1** Die im Nordwesten bestehenden Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Unter Einbeziehung der bestehenden Bäume sind Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.
- M 2** Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung zulässig.
- M 3** Die randlichen Wallhecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- M 4** Auf der privaten Grünfläche im Nordosten ist eine standortgerechte Anpflanzung auf einem Wall herzustellen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Gehölzliste für Obstbäume

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnen</b>	<b>Pflaumen/Zwetschgen</b>
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer Frühzwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Renecode
Jakob Lebel	Speckbirne	
Roter Borsdorfer		<b>Süßkirschen</b>
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schöner aus Lutten		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe



**Biotoptypen/Nutzungen**

**Gebüsche und Gehölzbestände**

-  HWM Strauch-Baum-Wallhecke
-  HB Einzelbaum/Baumbestand

**Grünland**

-  GI Artenarmes Intensivgrünland
-  GE Artenarmes Extensivgrünland

**Binnengewässer**

-  SX Naturfernes Stillgewässer

**Acker- und Gartenbaubiotope**

-  A Acker

**Grünanlagen**

-  GR Scher- und Trittrassen
-  HS Gehölz des Siedlungsbereichs

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen**

-  OF Sonstige befestigte Fläche
-  OGG Gewerbegebiet
-  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141 I
-  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

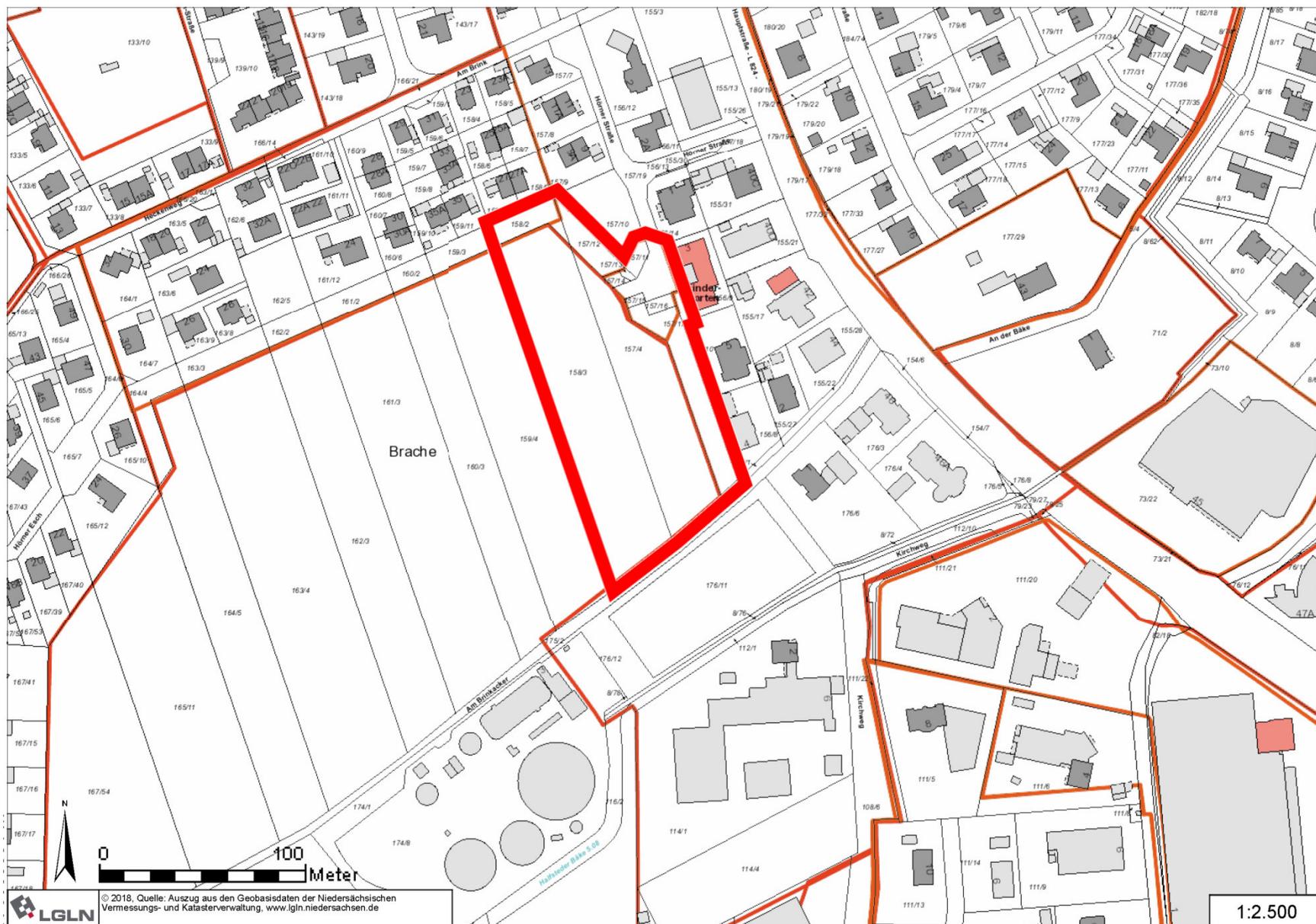
# ***Gemeinde Wiefelstede***

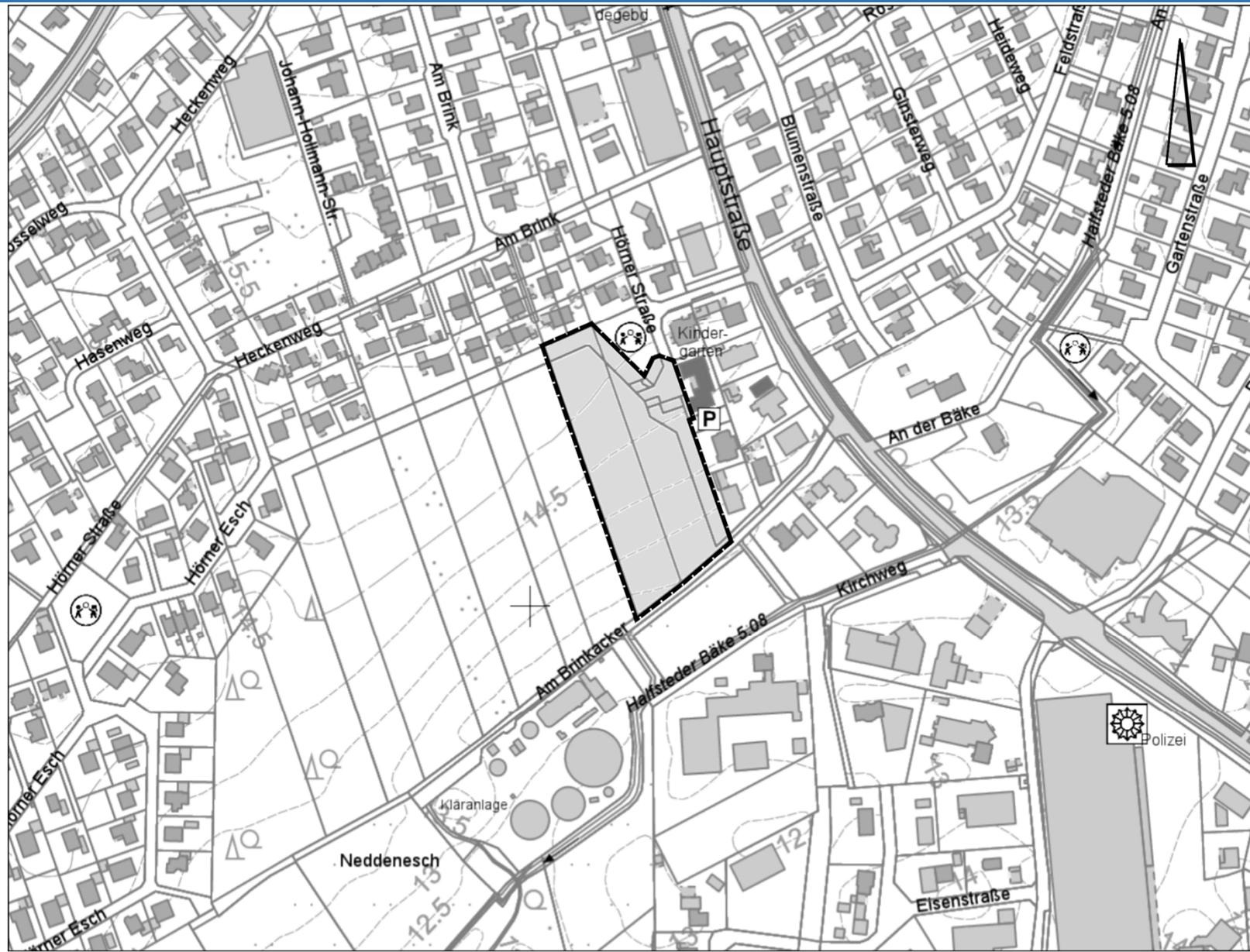
***Bebauungsplan Nr. 74 II und  
127. Anpassung des Flächennutzungsplanes***

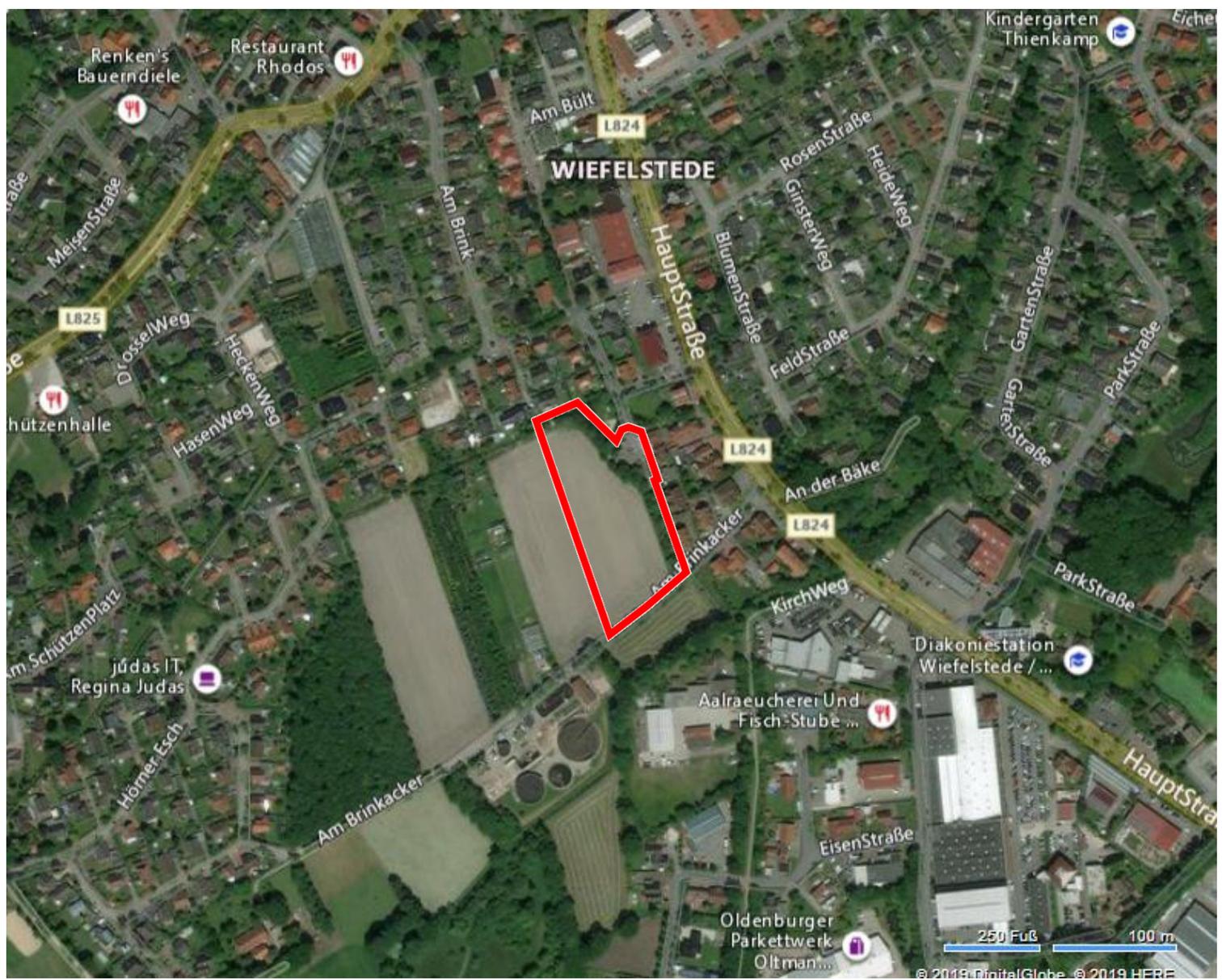
***Wiefelstede, Am Brinkacker***



***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2019***







Übersicht Luftbild



**Planinhalt**  
Die Gebäude von Kita und Krippe werden getrennt, um jeweils nach Süden ausgerichtete Aufenthaltsräume und Freiflächen anzubieten. Die Erschließung der Krippe erfolgt über die Hörner Straße. Die benötigten Versorgungsräume (Küche, Büro) werden im südlichen Kitagebäude untergebracht.

- Legende**
- Geltungsbereich
  - Öff. Verkehrsfläche
  - Fuß- und Radweg
  - Stellplatzfläche
  - Öffentliche Grünfläche
  - Spielbereiche
  - Gebäude
  - Bäume - Bestand
  - Bäume - Planung
  - Grenze Geruchsbelastung

gezeichnet:	A. Kampen	L. Köhnt			
Projektleiter:	D. Jänsen	D. Jänsen			
Projektleiterin:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	05.07.2019	25.07.2019			

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 74II**  
"Kindergarten Wiefelstede"

August 2019  
Erschließungskonzept  
Variante 1  
M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1, 26121 Osterburg

Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0  
26121 Osterburg Telefax 0441 97174-33  
Postfach 3867 E-Mail: kfo@nwp-ol.de  
26028 Osterburg Internet: www.nwp-ol.de



**Planinhalt**  
Ein gemeinsames Gebäude für Kita und Krippe wird über die Straße Am Brinkacker erschlossen. Vom Hörner Weg aus ist das Gebäude fußläufig und für Rettungs- / Müllfahrzeuge erreichbar.

**Legende**

- Geltungsbereich
- Öff. Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Stellplatzfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Spielbereiche
- Gebäude
- Bäume - Bestand
- Bäume - Planung
- Grenze Geruchsbelastung

gezeichnet:	A. Kampen	L. Krönert			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektassistenten:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	05.07.2019	25.07.2019			

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 74II**  
"Kindergarten Wiefelstede"

August 2019 Erschließungskonzept Variante 2 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für städtische Planung und Fortentwicklung  
Eisenerweg 1, 26121 Osterburg  
Tel./fax 0441 97174 -0  
Tel./fax 0441 97174 -73  
Postfach 3867  
26028 Osterburg  
E-Mail: info@nwp-d.de  
Internet: www.nwp-d.de



## Textliche Festsetzungen B-Plan 74 II

### 1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

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.

### 3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt in der Hörner Straße liegen.

### 4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

- (2) Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlich einrahmenden 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 aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*) zu ergänzen.

- (3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes 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 aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

- (4) 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.

#### Pflanzliste 1: Laubbäume

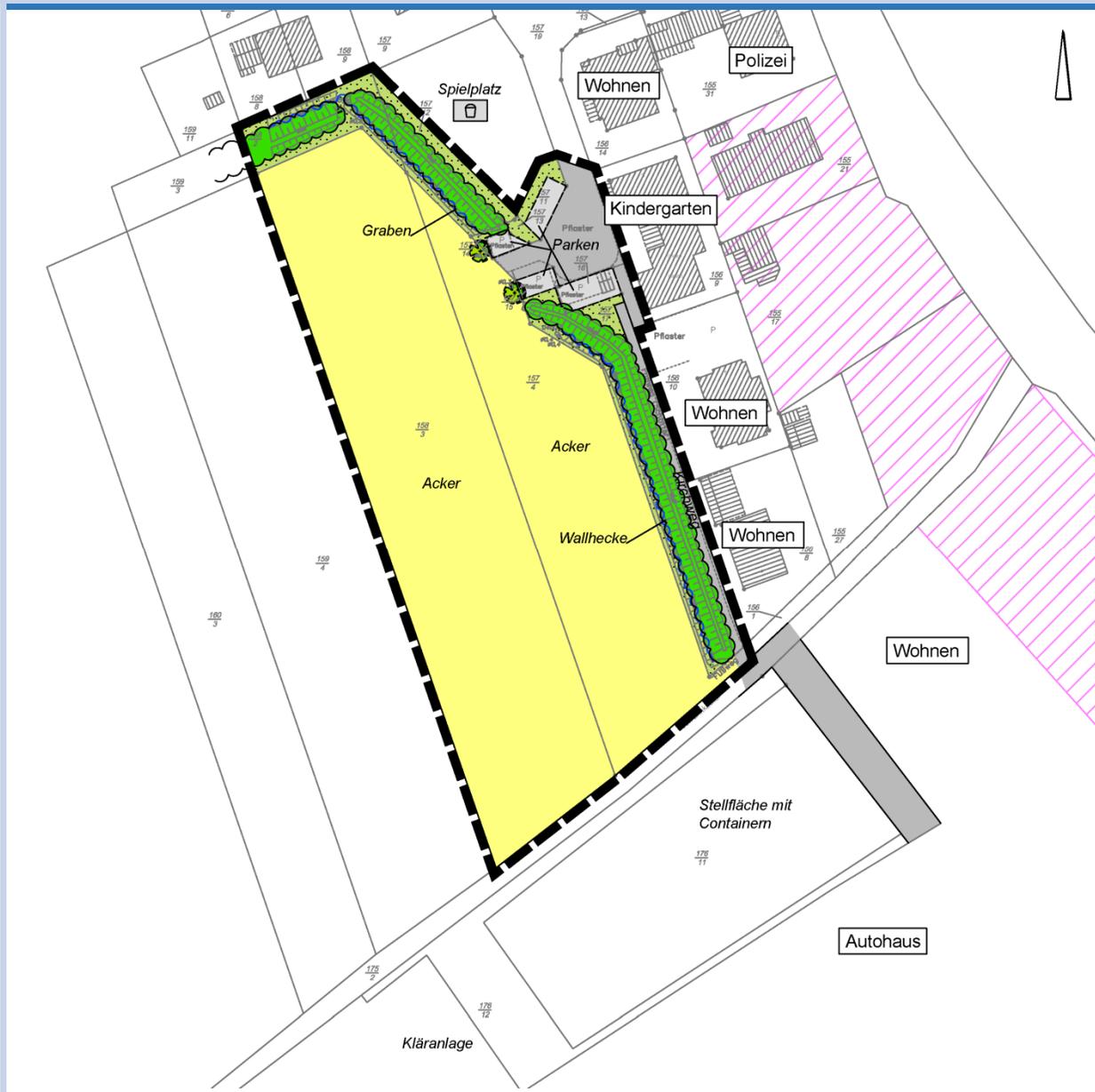
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia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

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

### 1. Einfriedungen

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

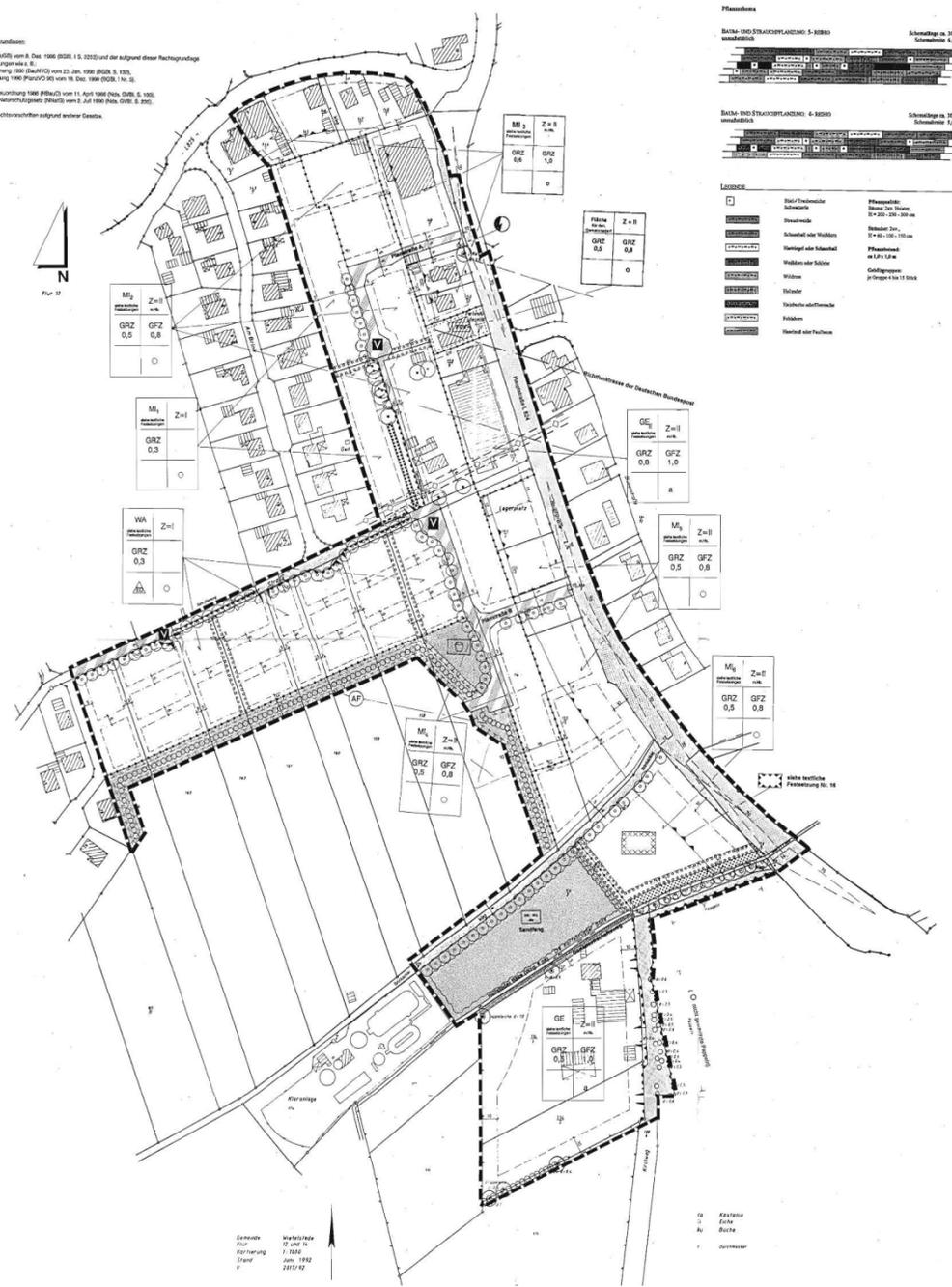
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Craetaegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>



Legende:

-  Acker
-  Parkplätze
-  Einzelbäume
-  Gehölze/Wallhecke
-  Graben
-  Einzelhandel/Dienstleistungen
-  Geltungsbereich

**Mögliche Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1990 (BGBl. I S. 2302) und die aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:  
 Baurechtsverordnung 1992 (BaurechtsV) vom 23. Jan. 1999 (BGBl. II S. 135),  
 Flächennutzungsverordnung 1995 (FlächennutzV) vom 18. Dez. 1999 (BGBl. II S. 14),  
 L.-Verordnungsverordnung 1998 (L-VerordnungsV) vom 11. April 1998 (BGBl. II S. 140),  
 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GBl. S. 295).  
 Die ergrenzten Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.



**Flächenkenn**

BATM-100 STRAßENPFLANZUNG: 5-30263  
 Schraffurgr. 0,10 m, weichenblau

[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

BATM-100 STRAßENPFLANZUNG: 6-30263  
 Schraffurgr. 0,10 m, weichenblau

[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

**Legende**

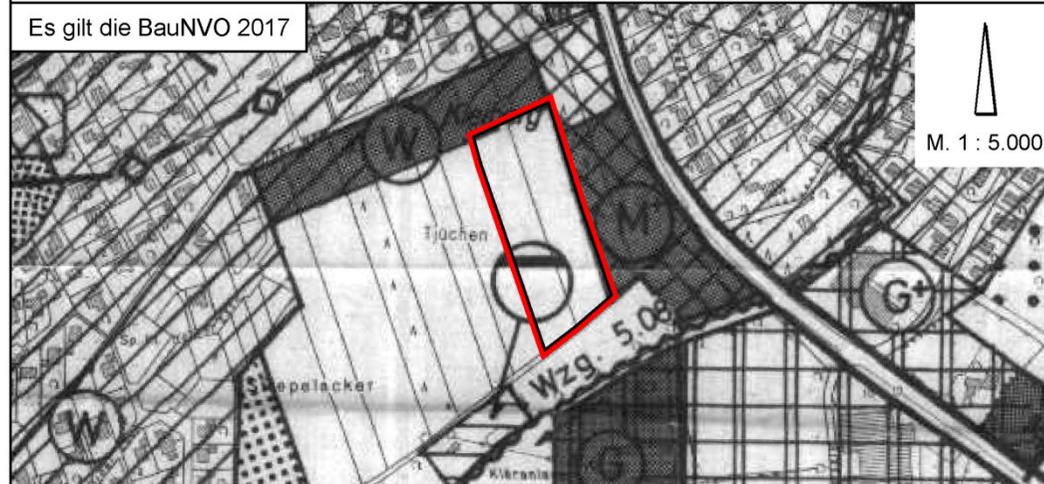
[Symbol]	Gründer/Verwalter	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Straßenbreite	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m	
[Symbol]	Straßen- oder Weichenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Graben- oder Seitenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Weichenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Straßenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Straßen- oder Weichenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Graben- oder Seitenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m
[Symbol]	Weichenbreite	Flächenkenn	Stärke des Norm. 10:200-150:200 m

Gemeinde Wiefelstede  
 Plan-Nr. 74 und II  
 Fälligkeit zum 1.1.2012  
 Stand: Juni 1992  
 2107/92

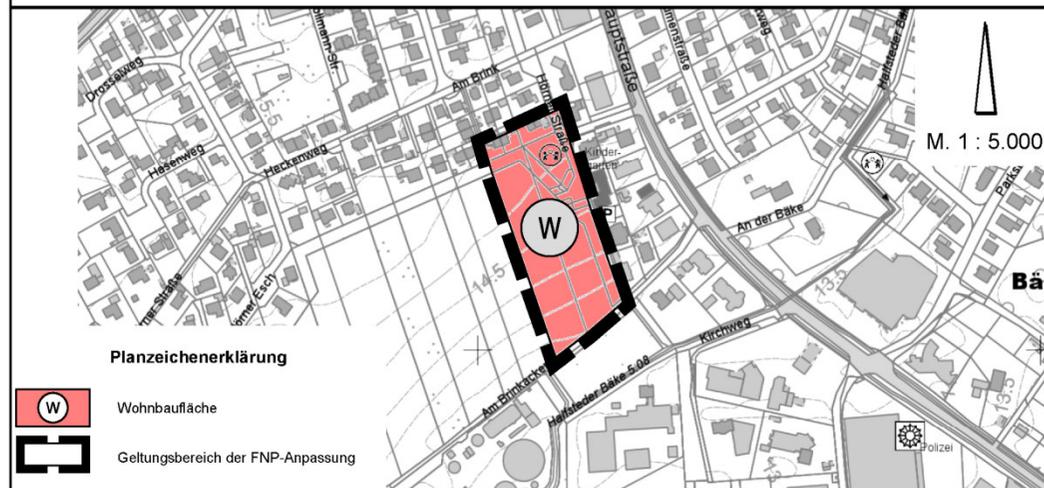


### Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Es gilt die BauNVO 2017



### 127. Anpassung des Flächennutzungsplanes



*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

# ***Gemeinde Wiefelstede***

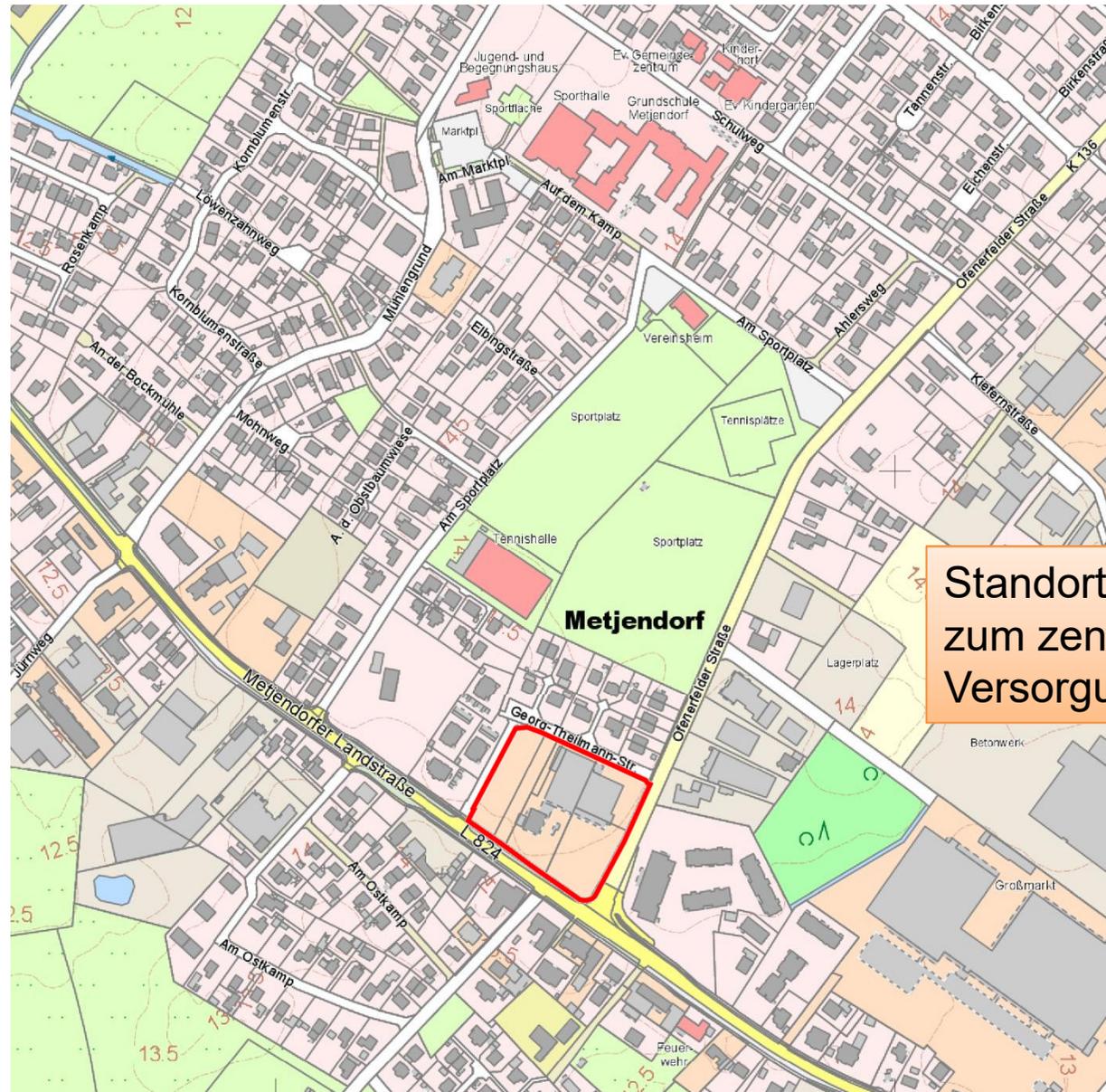
## ***129. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 122***

***Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße***

***5. Änderung***



***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2019***

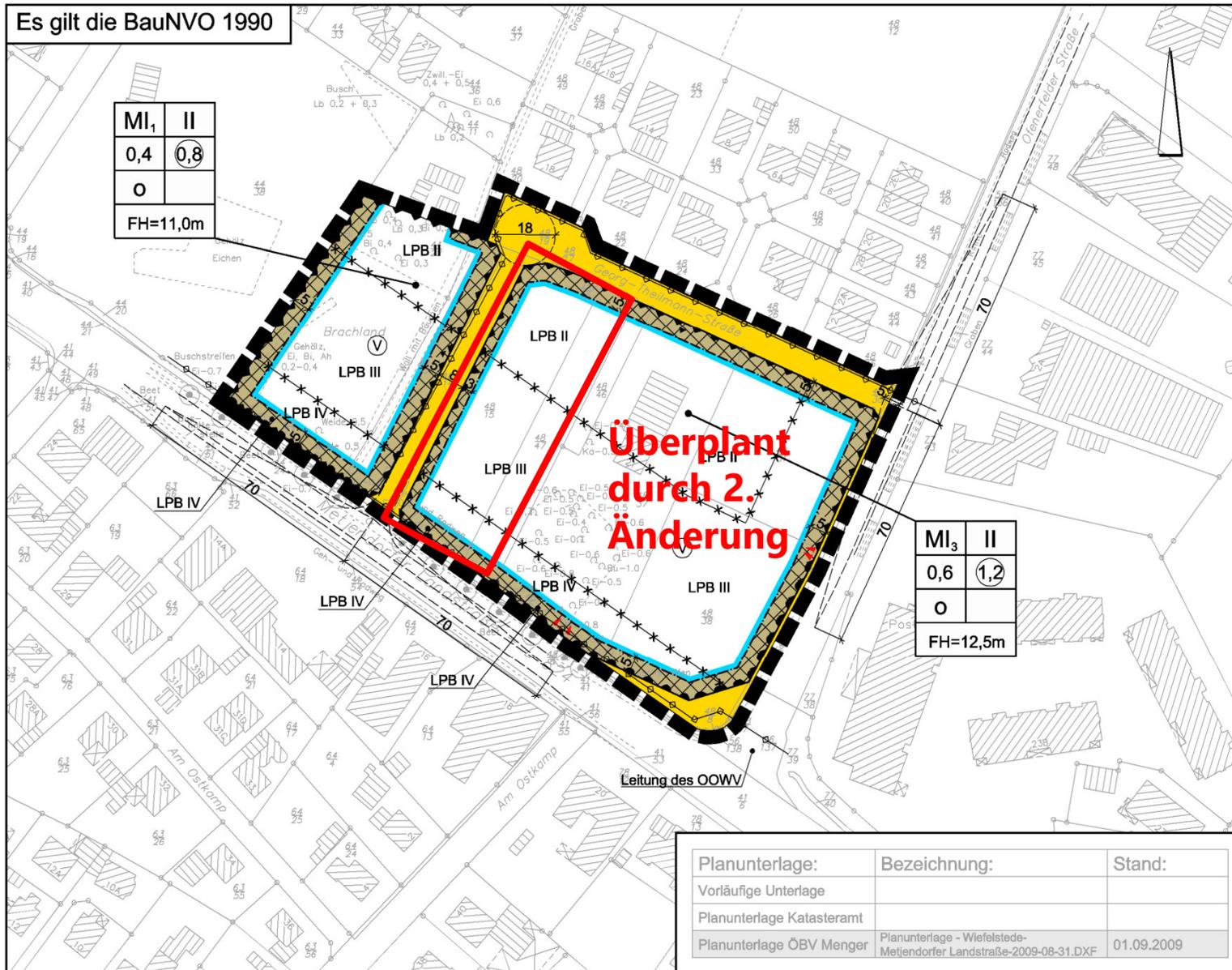


Standort gehört  
zum zentralen  
Versorgungsbereich



Erweiterungsfläche  
800 m<sup>2</sup> durch  
Anbau  
+ zusätzliche  
Parkplätze



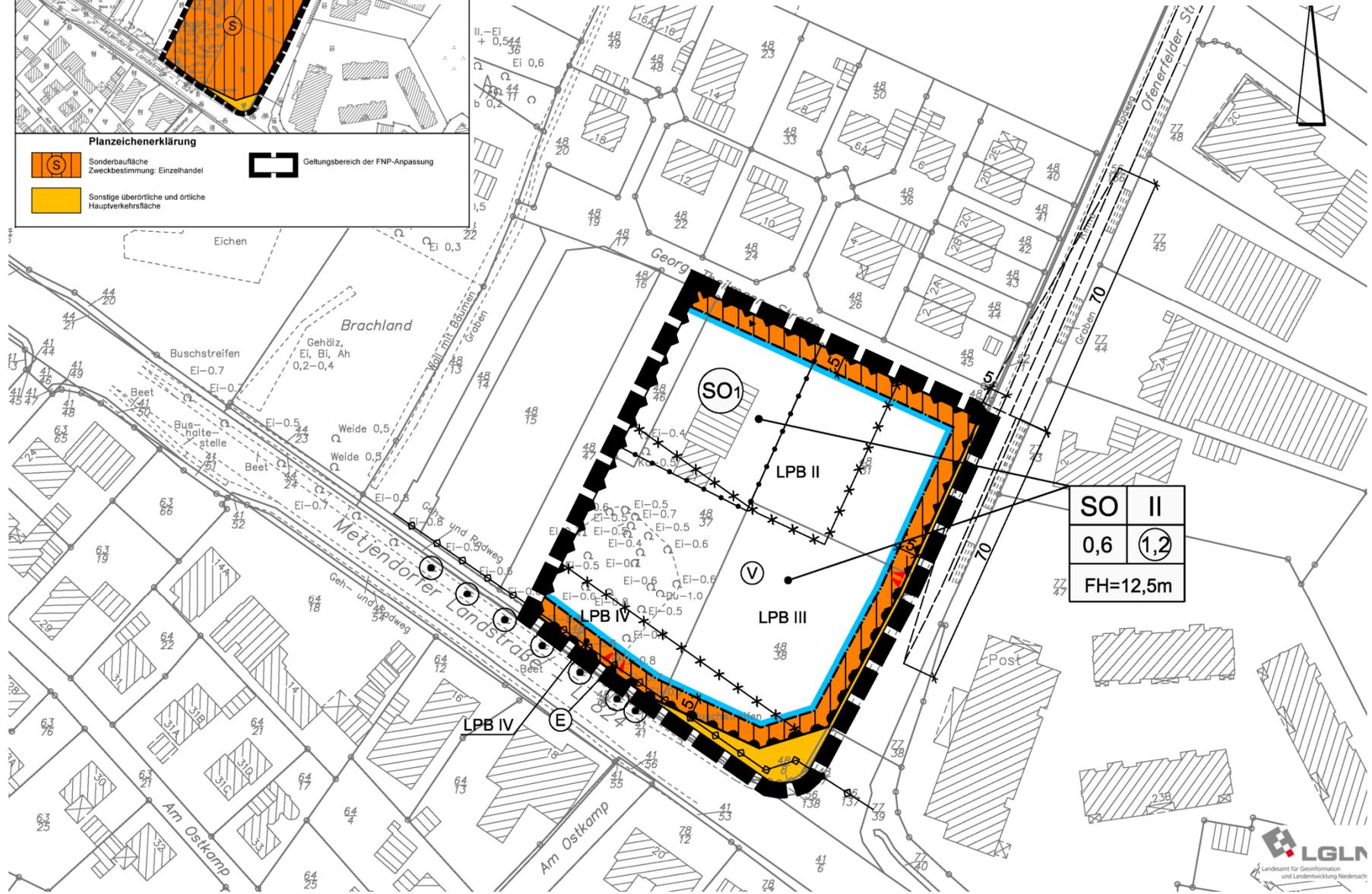


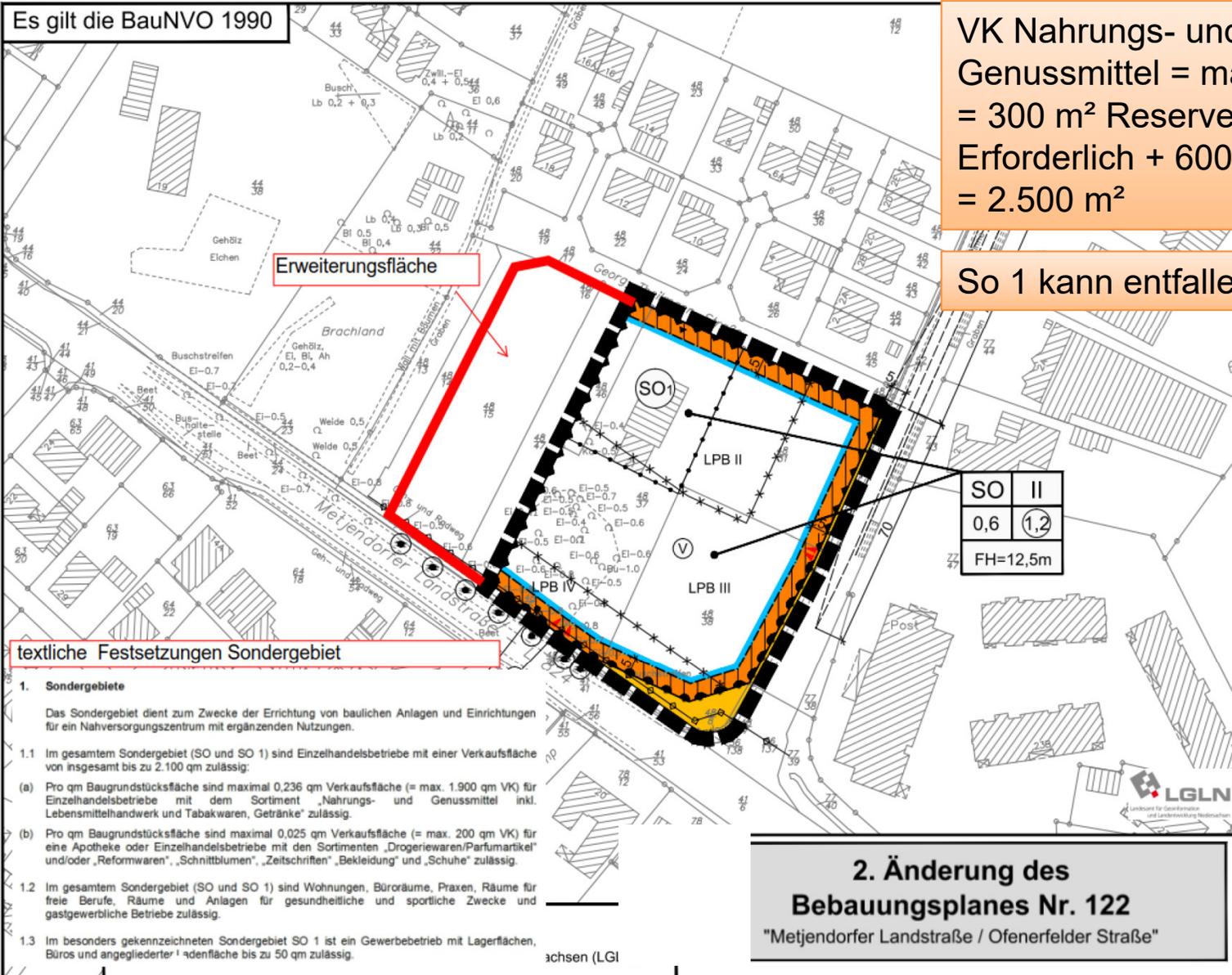
95. Anpassung des Flächennutzungsplanes



**Planzeichenerklärung**

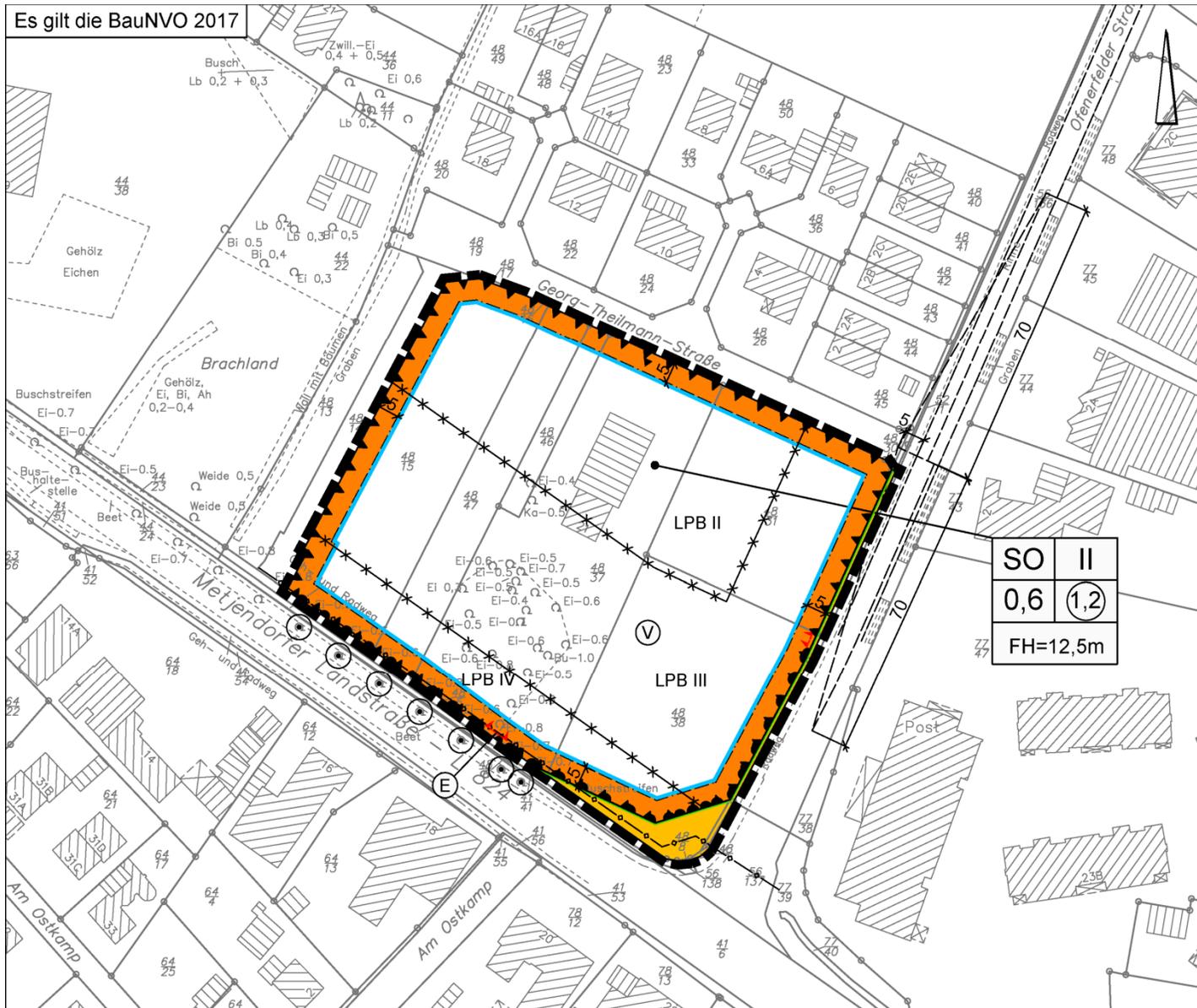
	Sonderbaufläche Zweckbestimmung: Einzelhandel		Geltungsbereich der FNP-Anpassung
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsfläche		





VK Nahrungs- und Genussmittel = max. 1.900 m<sup>2</sup>  
= 300 m<sup>2</sup> Reserve  
Erforderlich + 600 m<sup>2</sup>  
= 2.500 m<sup>2</sup>

So 1 kann entfallen



## 1. Sondergebiete

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen.

- 1.1 Im gesamtem Sondergebiet (SO und SO 1) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu **2.700 qm** zulässig:
  - (a) Pro qm Baugrundstücksfläche (**13.000 qm**) sind maximal **0,192 qm** Verkaufsfläche (= **max. 2.500 qm VK**) für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.
  - (b) Pro qm Baugrundstücksfläche (**13.000 qm**) sind maximal **0,015 qm** Verkaufsfläche (= max. 200 qm VK) für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.
- 1.2 Im gesamtem Sondergebiet (SO und SO 1) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig.

Erhöhung der Verkaufsfläche um 600 m<sup>2</sup>,  
Anpassung der Verkaufsflächenzahl auf die Bezugsgröße  
Festsetzung zu SO 1 ist entfallen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

## 3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.<sup>^</sup>

## 4. Zu- und Abfahrten

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E sind keine Ausfahrten zulässig. Einfahrten sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..

Übernahme aus Ursprungsplan

## 5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 4.1 Pro 500 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist 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. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

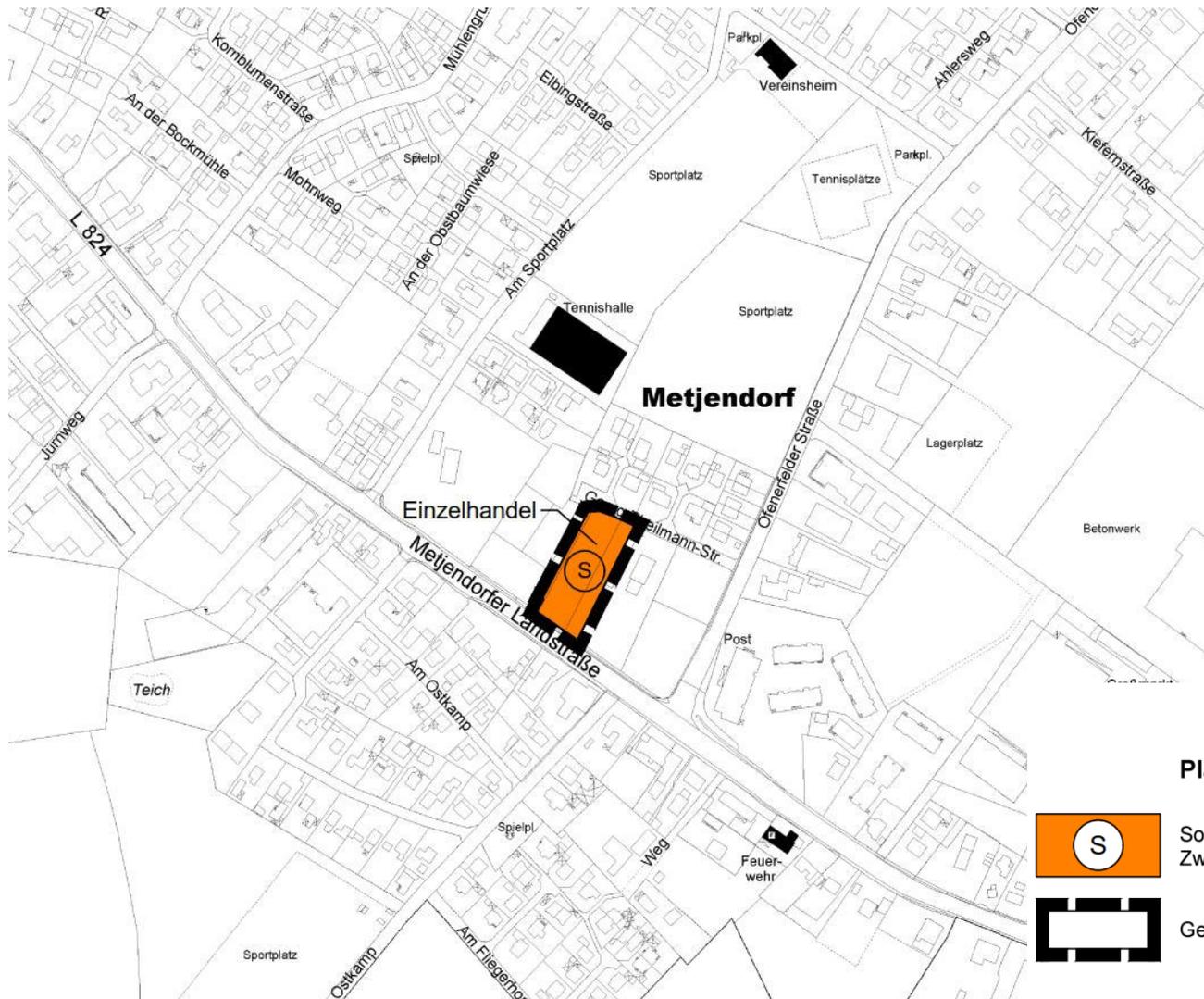
<b>Pflanzliste 1: Laubbäume</b>			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Populus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

Übernahme aus Ursprungsplan

## 6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 5.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- 5.3 Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Übernahme aus Ursprungsplan



**Planzeichenerklärung**



Sonderbaufläche  
Zweckbestimmung: Einzelhandel



Geltungsbereich der FNP-Änderung

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*