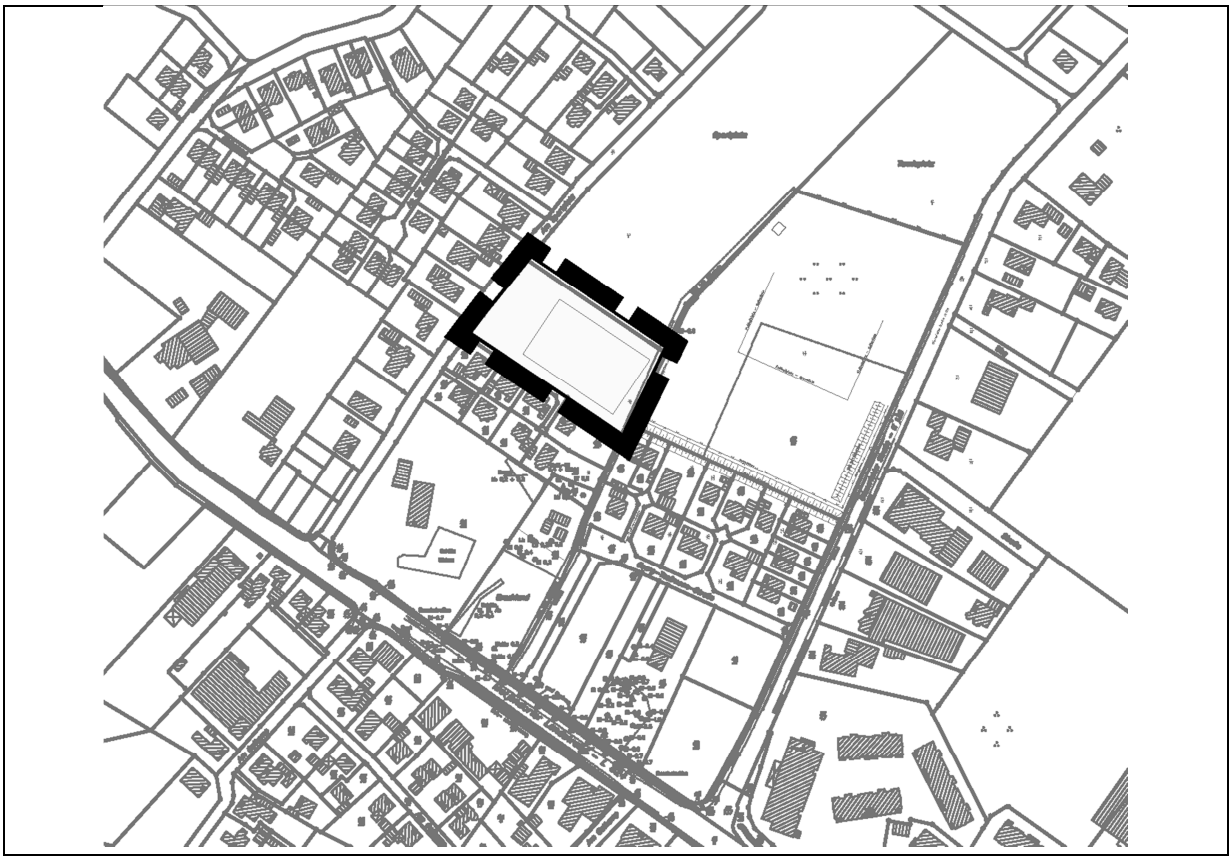
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 33A

„Wohngebiet ehemalige Tennishalle“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Februar 2020 **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

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 1
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 7
3.2.6 Klimaschutz 13
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 14
3.2.8 Sonstige Infrastruktur 14
4. Inhalte des Bebauungsplanes 14
4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 14
4.3 Überbaubare Flächen 15
4.4 Verkehrsflächen 15
4.5 Grünordnerische Maßnahmen 15
5. Ergänzende Angaben 15
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 15
5.2 Ver- und Entsorgung 16
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 17

Anlagen:

Bestandsplan

Schallschutzgutachten Nr. 19082593 vom 08.10.2019, Büro Jacobs, Weißenburg 29 - 26871 Papenburg

Entwässerungskonzept: K&R Ingenieure, Grünberger Straße 1, 26127 Oldenburg, 17. Februar 2020

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bereitzustellen und hierzu die Nachnutzung des Areals einer abgängigen Tennishalle im Zentrum von Metjendorf vorzunehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“ 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

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33A erfasst einen Bereich in zentraler Lage von Metjendorf westlich der Straße „Am Sportplatz“ in ca. 150 Entfernung zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich erfasst das Grundstück mit der ehemaligen Tennishalle im Anschluss an den Neubau des Kindergartens. Die abgängige Tennishalle ist randlich durch Gehölzbestände eingefasst. Im Norden grenzt ein Fuß- und Radweg an, der das Kindergartengelände mit der Straße „Am Sportplatz“ verbindet.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz Metjendorf. Nordwestlich, südwestlich und südöstlich sind Grundstücke mit eingeschossiger Wohnbebauung vorhanden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind auch verdichtete Bauformen mit zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung vorhanden.

Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden.

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.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

- **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 als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke dargestellt.

- **Bebauungspläne**

Für den Planbereich gilt überwiegend der Bebauungsplan Nr. 33 mit der Festsetzung eines Sondergebietes für eine Tennishalle. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 0,8 mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer straßenseitigen Stellplatzfläche. Im Süden grenzt die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 an. Zulässig sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise.

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes gehört zu keinem Bebauungsplan.

Die Wohnhaussiedlung nordwestlich des Plangebietes gehört zum Bebauungsplan Nr. 78. Im angrenzenden Abschnitt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im östlichen Umfeld des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 122 mit mehreren Änderungen. Dort sind neben Erschließungsflächen Grünflächen für die Sportplatznutzung, eine Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten, ein Sondergebiet für die Nahversorgung sowie ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet beinhaltet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschosse und einer Firsthöhe bis zu 11 m.

- **Sonstige Planungen der Gemeinde**
  - **Entwicklungsstudie Metjendorf**

Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt. Die Plangebietsfläche wurde aufgrund der Kleinteiligkeit nicht in die Untersuchung aufgenommen.

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurde zwischenzeitlich ein Teilbereich realisiert, es verbleibt dennoch ein erheblicher Bedarf.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser, um den Bedarf nach Wohnraum zu decken. Der Bedarf nach neuen Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahmen einer positiven Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde stark nachgefragt wird.

Durch die Aufgaben der Tennishalle steht ein Standort in zentraler Lage zur Verfügung. Durch die Nähe zum Kindergarten und zum Nahversorgungszentrum sowie zu den Sportflächen ist der Standort für eine Wohnbebauung optimal geeignet. Die Umnutzung in ein Wohngebiet fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Durch ein Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass die Sportplatznutzung durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt wird.

Ein privater Investor hat ein städtebauliches Konzept vorgelegt, in dem zum Sportplatz Mehrfamilienhäuser und zur vorhandenen Wohnbebauung Einzel- und Doppelhäuser geplant sind



Durch die Nachnutzung der Tennishalle können ca. 9 Wohngrundstücke mit ca. 33-35 Wohnungen entstehen. Die verkehrliche Erschließung soll über eine private Straße erfolgen, die an die Straße „Am Sportplatz“ anbindet. Randliche Gehölze bleiben erhalten und werden ergänzt.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan 33A aufgestellt. Durch die Nachnutzung in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33A erfolgt daher als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 6.000 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. 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. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die derzeitigen Darstellungen eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede werden in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die 130. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Zuge der Berichtigung.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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

Nach den Zielen der Landesraumordnung. (LROP 2017) soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (2.3 Satz 05 und 06).

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 Fläche in zentraler Lage in Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nahversorgung, Kindergarten) für die Siedlungsentwicklung sehr gut geeignet. Die geplante Entwicklung steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

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).

Die Umwandlung von nicht mehr benötigten innerörtlichen Flächen für den Tennissport vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen und ist an die Hauptverkehrsanbindung Metjendorfer Landstraße (L 824) angebunden. Damit ist der Standort sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche in 5 m Breite vorgesehen.

Im Norden wird zur Verbindung der Wohngebiete an der Straße „Am Sportplatz“ ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Der geplante Weg liegt auf gemeindeeigenem Gelände des Sportplatzes. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche wird die fuß- und radläufige Verbindung planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Einstellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 349 bedient. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Sportlärm**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und die Sportplatznutzung geprägt. Angrenzend an das Plangebiet bestehen Sportplätze des TV Metjendorf 04. Dies sind Fußballplätze sowie in weiterer Entfernung zu den geplanten Wohnbauflächen andere Sportnutzungen. Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Folgende Richtwerte dürfen nach der „Sportstättenlärmverordnung" bzw. Freizeitlärm-Richtlinie nicht überschritten werden:

Tags außerhalb der Ruhezeiten :	55 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten :	50 dB(A)
Nachts :	40 dB(A)

Zudem soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Prüfung der Verträglichkeit zwischen dem Sportplatz und der heranrückenden Wohnbebauung wurde ein Schallschutzgutachten[1] erstellt. Die Nutzungszeiten des Sport- und Freizeitzentrums wurden zwischen dem Gutachter und dem TV Metjendorf abgestimmt. In die Untersuchung wurden damit folgende Nutzungszeiten der Sportanlage eingestellt:

<u>Ergebnis werktags Training:</u>

Während des Trainings an Werktagen werden die Richtwerte außerhalb und innerhalb Ruhezeiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

<u>Ergebnis werktags Punktspiele:</u>

Während der Punktspiele an Samstagen werden die Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

[1] Schallschutzgutachten Nr. 19082593 vom 08.10.2019, Büro Jacobs, Weißenburg 29 - 26871 Papenburg

Ergebnis sonntags Punktspiele:

Während der Punktspiele an Sonntagen werden die Richtwerte außerhalb der Ruhezeiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

An Sonn- und Feiertagen sollte die Nutzung der Sportanlagen weniger als 4 Stunden betragen, da ansonsten die Lärmbelastung einen Umfang erreicht, so dass dann zum Schutz der Wohnnachbarschaft gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung die Ruhezeiten berücksichtigt werden müssen.

Ergebnis seltene Ereignisse - Fußballturnier werktags:

Die Immissionsrichtwerte bei Veranstaltung von seltenen Ereignissen (hier Fußballturnier) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten werden eingehalten werden.

Fazit:

Gegen die Umnutzung der Fläche Tennishalle zu einer Wohnbaufläche bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

- **Verkehrslärm**

Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zur Landesstraße. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der abschirmenden Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu erwarten sind.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 von 1978, der ein Sondergebiet für eine Tennishalle und zur Straße „Am Sportplatz“ Gemeinschaftsstellplätze vorsieht. Die südöstliche Grundstücksgrenze wird durch eine geschützte Wallhecke begrenzt. Die baulichen Anlagen der Tennishalle und der Stellplätze sind umgesetzt, so dass derzeit bereits ein hoher Versiegelungsrad durch den Gebäudekomplex und die Nebenanlagen und Stellplätze vorliegt. Die Wallhecke im Osten auf der Grundstücksgrenze besteht noch und auch im Süden zur angrenzenden Mischgebietsnutzung und nach Norden zu den Sportplatzflächen sind dichte, einrahmende Gehölzbestände (Gehölzstreifen, Baum-Strauchhecke) ausgeprägt.

Im Plangebiet sind mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, nach Osten schließt ein Plaggenesch an, der auch einen Suchraum für schutzwürdige Böden beinhaltet. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt beim Pseudogley-Podsol bei stark-frisch bis mittel-trocken (6/2) für den Eschboden ist eine schwachtrockene Bodenfeuchte angegeben. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen, die standörtliche Verdichtungsempfindlichkeit ist gering bis sehr gering.2

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

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 liegt ein mittleres Grundwasserschutzpotential vor. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt etwa bei 7,5 m NHN, bei einer Geländehöhe von etwa 14,5 m NHN.[3]

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 eine bereits weitgehend bebaute und versiegelte Fläche beansprucht. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 ist gegenüber der bestehenden Festsetzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen verbunden. Vielmehr wird der Gehölzbestand im Norden entgegen den Festsetzungen im Ursprungsplan erhalten bzw. ergänzt. Auch wird der Gehölzbestand der auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Wallhecke übernommen. Für die Erschließung wird im Norden südlich der Baumreihe eine private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ein Rad- und Fußweg, der die Kita im Osten mit der Straße „Am Sportplatz“ verbindet, wird im Norden des Plangebietes geführt.

Während im Wesentlichen mit den privaten Grünflächen die im Osten bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden, kommt es durch heranrückende Bebauung zu einem Funktionsverlust der Wallhecke, der Schutzstatus wird aberkannt. Somit ist dieser geschützte Landschaftsbestandteil gesondert zu kompensieren. Die Gehölzstrukturen, die im Norden zwischen Tennishalle und Rad- und Fußweg stehen, werden durch eine öffentliche Grünfläche teilweise erhalten und innerhalb der Grünfläche durch Neupflanzungen ergänzt. Dieser Bestand wie auch der Gehölzbestand im Süden im Übergang zur bestehenden Nutzung ist im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Mit der Umnutzung der bereits weitgehend bebauten und versiegelten Flächen ist mit der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes insgesamt keine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme sowie der Biotop- und Bodenstrukturen zu erwarten. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht abzuleiten.

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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegenüber der bestehenden Bebauung einer Tennishalle nicht abzuleiten, zumal die Gehölze im Norden und Osten erhalten bleiben bzw. teilweise neugepflanzt werden.

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

- Der Gehölzbestand im Norden und Osten wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen, Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen.

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

Insbesondere im Norden sind die parallel des Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche stehenden Gehölze zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen gemäß untenstehender Gehölzliste zu ergänzen, so dass sich eine dichte Baum-Strauchhecke entwickelt. Bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.

Pflanzliste zur Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Sandbirke	*Betula pendula*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	Corylus avellana	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna; Crataegus laevigata		

- Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen des Gehölzbestandes im Osten, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.
- 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). 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.

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

Bestand (gemäß Planungsrecht B-Plan Nr. 33

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Sondergebiet Tennishalle mit einer GRZ von 0,6 und Gemeinschaftsstellplätzen (nach alter BauNVO keine Beschränkung der Nebenanlagen); dennoch wird aufgrund der GRZ und der bestehenden Versiegelung eine 80% ige Versiegelung angenommen	5.772 4.618 1.154	 0 1	 0 1.154
Baum-Strauchwallhecke auf der Plangebietsgrenze im Osten	145	3	435
Gesamt	**5.917**		**1.589**

Planung (B-Plan Nr. 33 A

Biotoptyp/Festsetzung	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4:	**4.675**		
Versiegelbar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	2.805	0	0
Nicht überbaubar (Freiflächen, Gärten 40%)	1.870	1	1.870
private Verkehrsfläche (Straße**)**	**472**		
Versiegelt (80%)	378	0	0
Verkehrsgrün	94	1	94
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**319**		
Versiegelt (80%)	255	0	0
Verkehrsgrün	64	1	64
Öffentliche Grünfläche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt und Ergänzung des Grünstreifens)	**306**	2	612
Private Grünfläche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt des Wallhecken-Gehölzbestandes)	**145**	3	435
Gesamt	**5.917**		**3.075**

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass gegenüber der Bestandssituation (Bestand/Planungsrecht) kein Wertedefizit verbleibt.

Insgesamt gilt bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, dass gemäß § 13a (2) Satz 4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis nach den Vorgaben der Eingriffsregelung würde demnach auch bei einem verbleibenden Defizit nicht bestehen.

Demgegenüber gelten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen zu Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten unverändert, so dass im Weiteren die Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteile gesondert berücksichtigt wird.

- **Wallheckenkompensation**

Der Wallheckenabschnitt im Osten des Plangebietes wird auf einer Länge von etwa 52 m von der heranrückenden Wohnbebauung beeinträchtigt. Der Wallheckenverlust beinhaltet hier ausschließlich den Verlust des Schutzstatus, da die Gehölze durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche als Erhaltfläche erhalten bleiben. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 52 m eine Wallhecke neu anzulegen ist.

Somit ergibt sich unabhängig von dem Verfahren nach § 13 a BauGB die Notwendigkeit der Wallheckenkompensation von 52 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 gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. An gehölzgebundenen Brutvögeln sind wegen des unmittelbaren Siedlungsrandes weitgehend störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten zu erwarten. An dem Gebäude der Tennishalle können auch Gebäudebrüter und ggf. Fledermäuse vorkommen.

Im Bereich der Wallhecke und der sonstigen älteren Baumbestände im Norden und Süden können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Siedlungszusammenhang 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 und dem Gebäude Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze, wie auf der Wallhecke, erhalten bleiben. Es werden aber dennoch zur Realisierung der Planung Gehölzfällungen notwendig, so dass zur Vermeidung von Tötungen und Beeinträchtigungen diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen sind (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen, Gebäudeabriss 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 oder dem Gebäude 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 bereits weitgehend durch die Tennishalle und die Stellplätze bebaut und versiegelt sind. Zudem liegt das Plangebiet im besiedelten Bereich und grenzt an eine Straße und einen Fußweg an, so dass 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 zum einen Bäume und Sträucher erhalten bleiben und ergänzt werden.
Zudem sind innergebietlich gärtnerische Nutzungen anzunehmen und die öffentlichen und privaten Grünflächen werden erhalten bzw. teilweise ergänzt. Darüber hinaus bestehen mit den einrahmenden Gehölzstrukturen des Sportplatzes und der Siedlungsbereiche weitere Baumreihen und Strauchhecken, 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 Haaren und Wald bei Wechloy in einer Entfernung von über 3,5 km südlich und Mansholter Holz, Schippstroht (2814-331), rd. 4 km nördlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele bzw. Kurzcharakterisierung der Gebiete sind zum einen: kleiner Fluss (Haaren) mit mehreren Seitenbächen sowie Erlen-Eschenwald, Eichen-Hainbuchenwald, Erlenbruch, Feuchtgrünland, Sümpfe, nährstoffreiche Stillgewässer u. a. Bedeutender Lebensraum für den Steinbeißer. Und zum anderen 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 das Plangebiet bereits bebaut ist und zum anderen aufgrund der Entfernung und der Lage sowohl räumlich als auch funktional kein Bezug zwischen Plangebiet und Schutzgebieten besteht, 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**

Am Rand des Plangebietes ist eine Wallhecke vorhanden. Diese ist ein gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Durch entsprechende Festsetzungen wird der Gehölzbestand auf einer Länge von etwa 52 m erhalten, durch die heranrückende Bebauung wird der Wallheckenschutz jedoch aufgehoben.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte grenzen nicht unmittelbar an. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet Alexanderheide in etwa 500 m Entfernung südlich von Metjendorf (NSG WE 282). Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang und de zwischenliegenden Bebauung sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- **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

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.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass randliche Gehölze gesichert und ergänzt werden gesichert wird und die zulässige Versiegelungsrate reduziert wird ermöglicht werden. Zudem entsprechen die Nachnutzung bebauter Flächen und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen den Grundsätzen des Klimaschutzes.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch die K&R Ingenieure[4] aus Oldenburg erstellt.

Das anfallende Regenwasser darf nicht direkt mit dem gesamten Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal DN 300 eingeleitet werden, sondern erfordert eine Rückhaltung. Der notwendige Rückhalteraum kann durch Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens am Kindergarten erreicht werden. Hierzu ist das Gelände um ca. 2-3m in der Umzäunung in nördlicher Richtung zu vergrößern. Nach Umbau der Zu- und Ablaufsituationen kann durch Erweiterung und Neuprofilierung des vorhandenen Beckens ein Stauvolumen von 275 cbm nachgewiesen werden. Dieses reicht aus, um das zusätzliche Regenwasser aufzunehmen und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserleitung abzuleiten.

Die Sicherstellung der Schmutzentwässerung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal im westlich gelegenen Gehweg der Straße „Am Sportplatz". Dieser Kanal verfügt über eine absolut planungssichere Anschlusstiefe, die Ausführungsart ist Bestandteil im weiteren Planungsverlauf.

3.2.8 Sonstige Infrastruktur

Metjendorf verfügt über ein breites schulisches und medizinisches Angebot. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ein Kindergarten und Sportplätze vorhanden. Somit werden die Bedürfnisse der sozialen Infrastruktur angemessen berücksichtigt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Zielsetzung einer unterschiedlichen Verdichtung gegliedert.

- **Allgemeines Wohngebiet WA 1**

Für den Bereich der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

[4] K&R Ingenieure, Grünberger Straße 1, 26127 Oldenburg, 17. Februar 2020

Durch den höheren Grad der Verdichtung soll entsprechend des anstehenden Bedarfs Wohnraum gesichert werden und der Landschaftsverbrauch über das unbedingt notwendige Maß hinaus vermieden werden. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe erfolgt jedoch eine Höhenbegrenzung. Zudem wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise a1 mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 18 m. Diese Länge ermöglicht sowohl den Bau von Einzel- als auch von Doppelhäusern.

- **Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Die Gebäudehöhe von bis zu 11 m soll auch Staffelgeschosse ermöglichen. Hier gilt die abweichende Bauweise a2 mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 25 m. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße „Am Sportplatz“. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden flächenhaft festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die einen vorhanden Fuß- und Radweg zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und dem Kindergarten sichert.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die Gehölze der Wallhecken am östlichen Plangebietsrand wird durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Zwischen der privaten Erschließung und dem Fuß- und Radweg wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**5.917 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.675 m²
Grünflächen	451 m²
Private Straßenverkehrsfläche	472 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	319 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 die Internetseite 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	
Ortsübliche Bekanntmachung	
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. 33A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. Bebauungsplan Nr. 33A

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Wiefelstede, den

_____

_____

Bürgermeister