



Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

03. März 2020

Gemeinde Wiefelstede

TOP 9 & 10

123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147
„Wiefelstede, Grote Placken“

Aufstellungsbeschluss &
Beschluss über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

(Beschlussvorlagen Nr. B/1517/2020 & B/1516/2020)

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Luftbild mit Lage im Raum

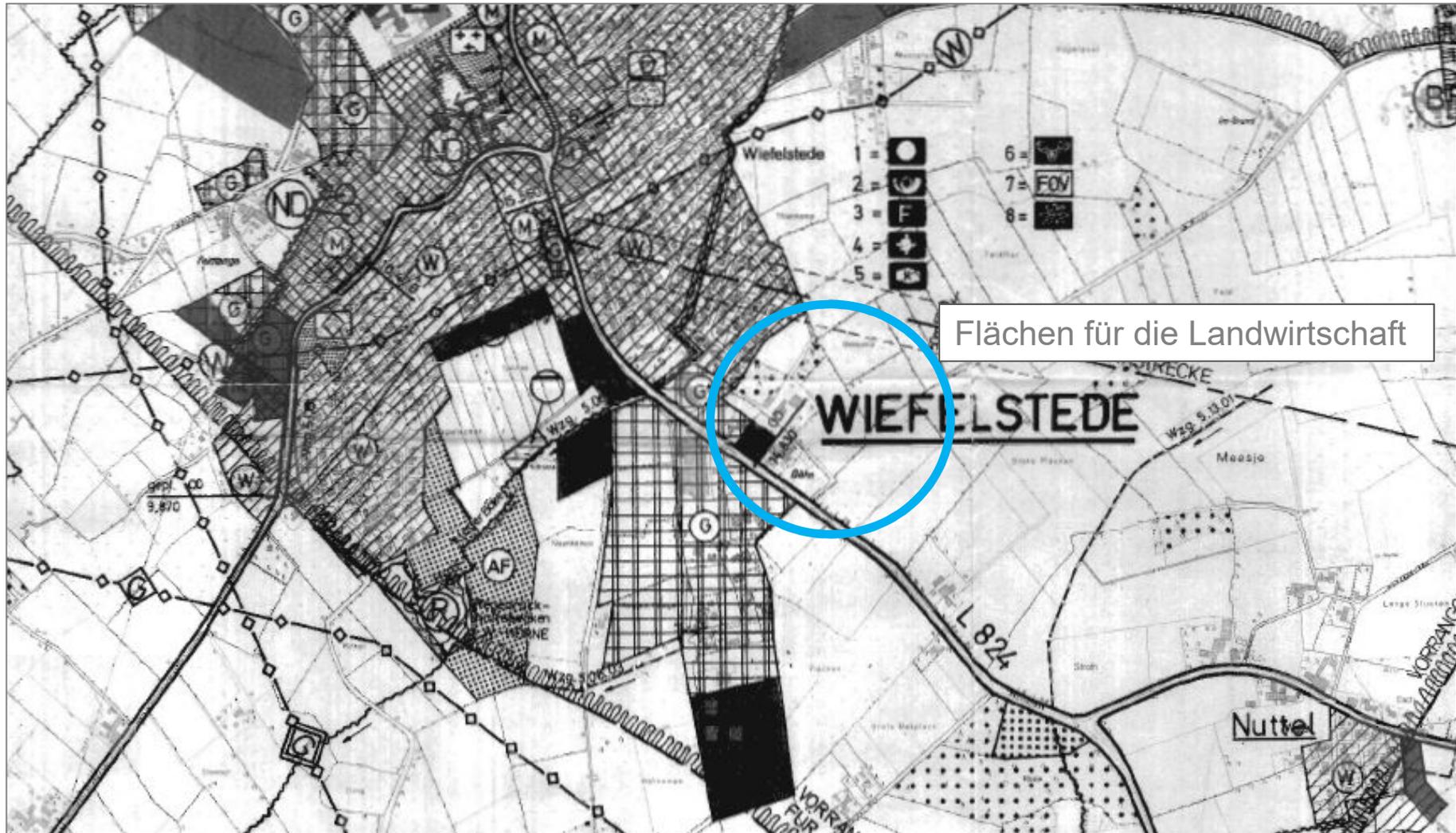


Luftbild mit Geltungsbereich



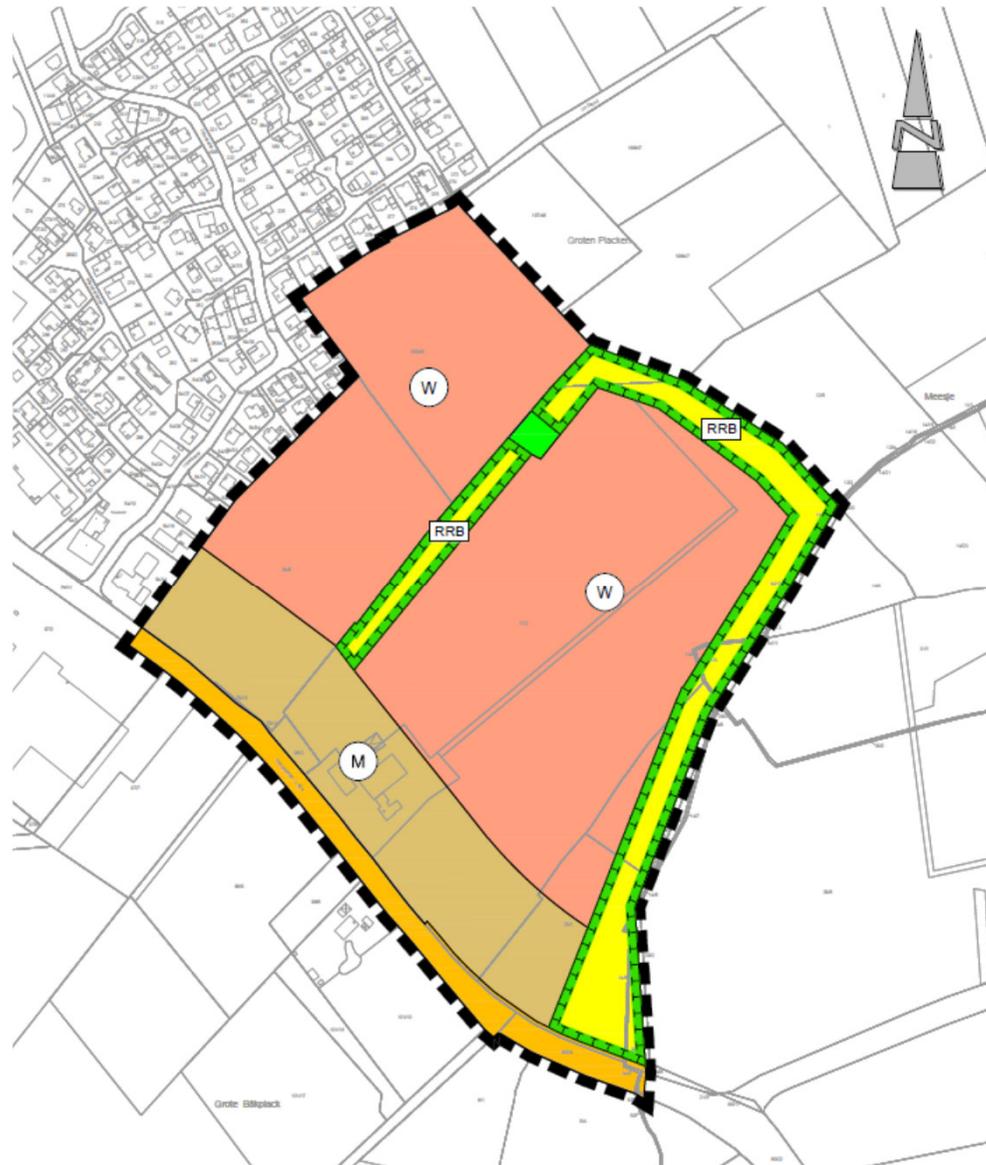
123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

123. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept

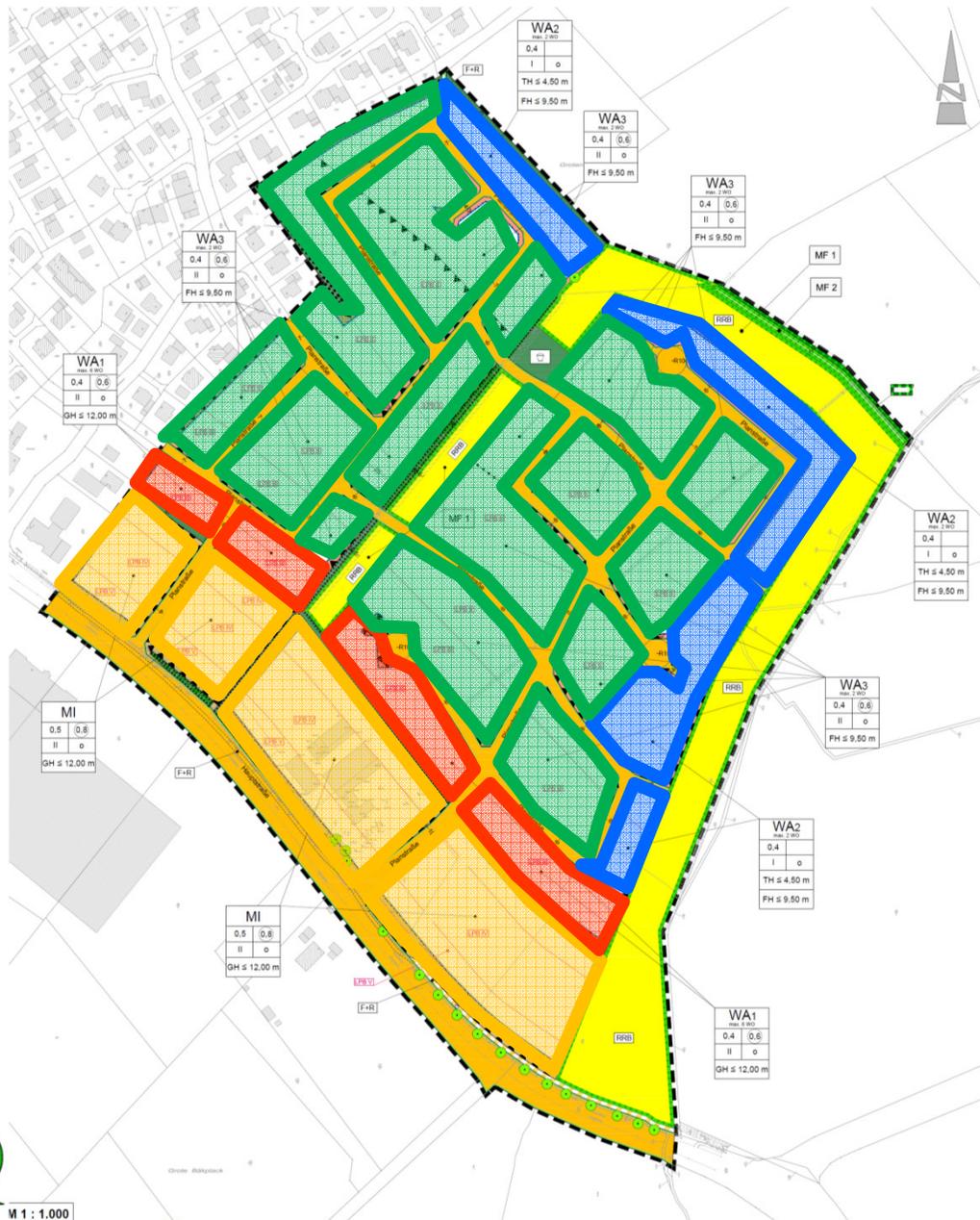


Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	218.209 m²
Wohnbauflächen (WA):	110.872 m²
Mischgebietsflächen (MI) :	33.895 m²
Gebäude Bestand :	3.782 m²
geplante Verkehrsfläche:	22.452 m²
Verkehrsfläche Bestand:	11.179 m²
Grünfläche:	36.029 m²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.397 m²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	113
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	677 m²
Anzahl Grundstücke Doppelhäuser:	24
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	558 m²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ Kettenhäuser:	44
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m²
Anzahl Grundstücke Mehrfamilienhäuser:	5
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	998 m²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	9
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3766 m²

123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147 Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf

Variante_1



WA1 max. 6 WO	
0,4	0,6
II	o
GH ≤ 12,00 m	

WA2 max. 2 WO	
0,4	
I	o
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

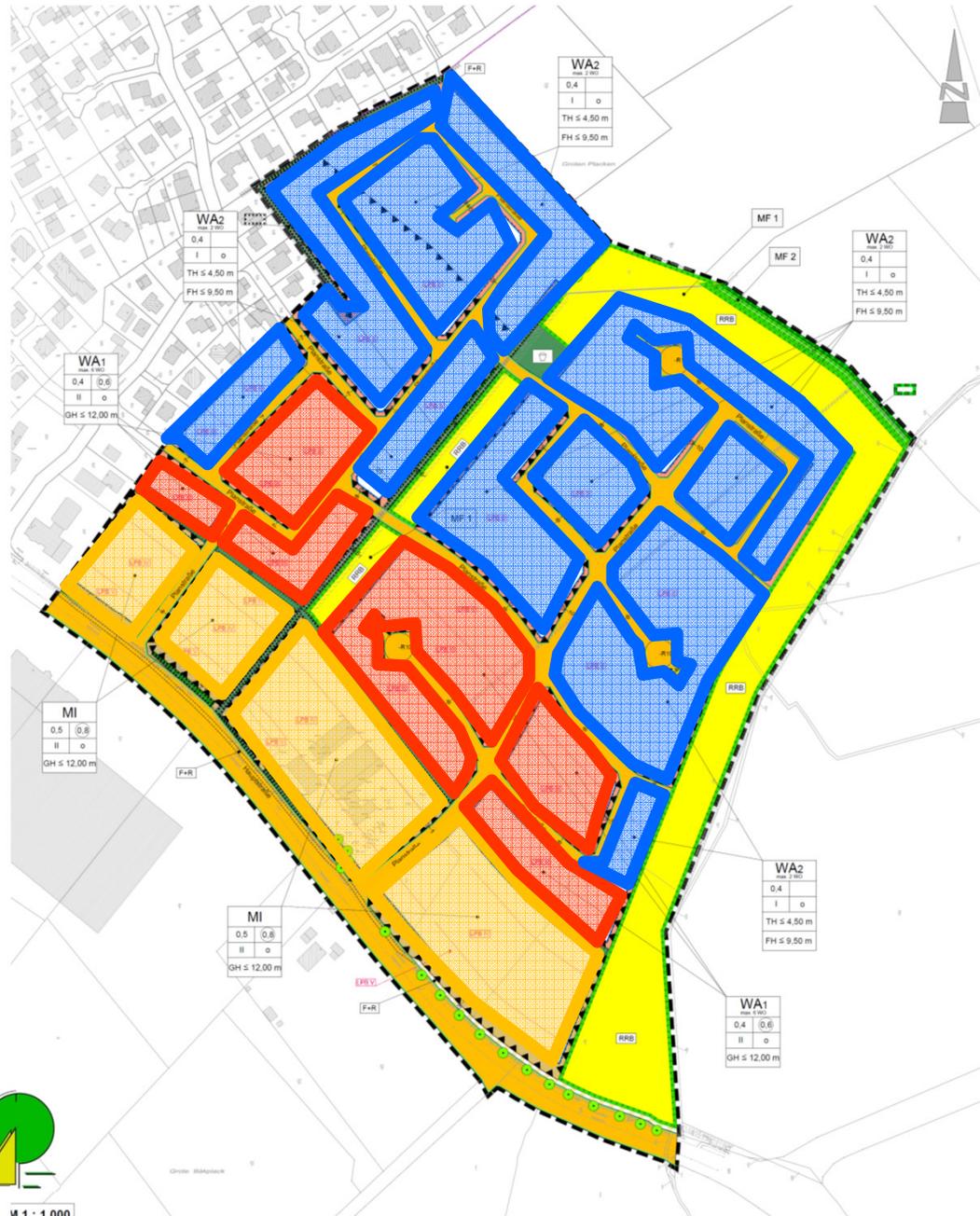
WA3 max. 2 WO	
0,4	0,6
II	o
FH ≤ 9,50 m	

MI	
0,5	0,8
II	o
GH ≤ 12,00 m	



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147 Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf

Variante_2



WA1 max. 6 WO	
0,4	0,6
II	o
GH ≤ 12,00 m	

WA2 max. 2 WO	
0,4	0,6
I	o
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

MI	
0,5	0,8
II	o
GH ≤ 12,00 m	

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2,WA3) sind die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) ein Dachneigungswinkel von maximal 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
3. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

4. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Naturschutzfachliche Belange

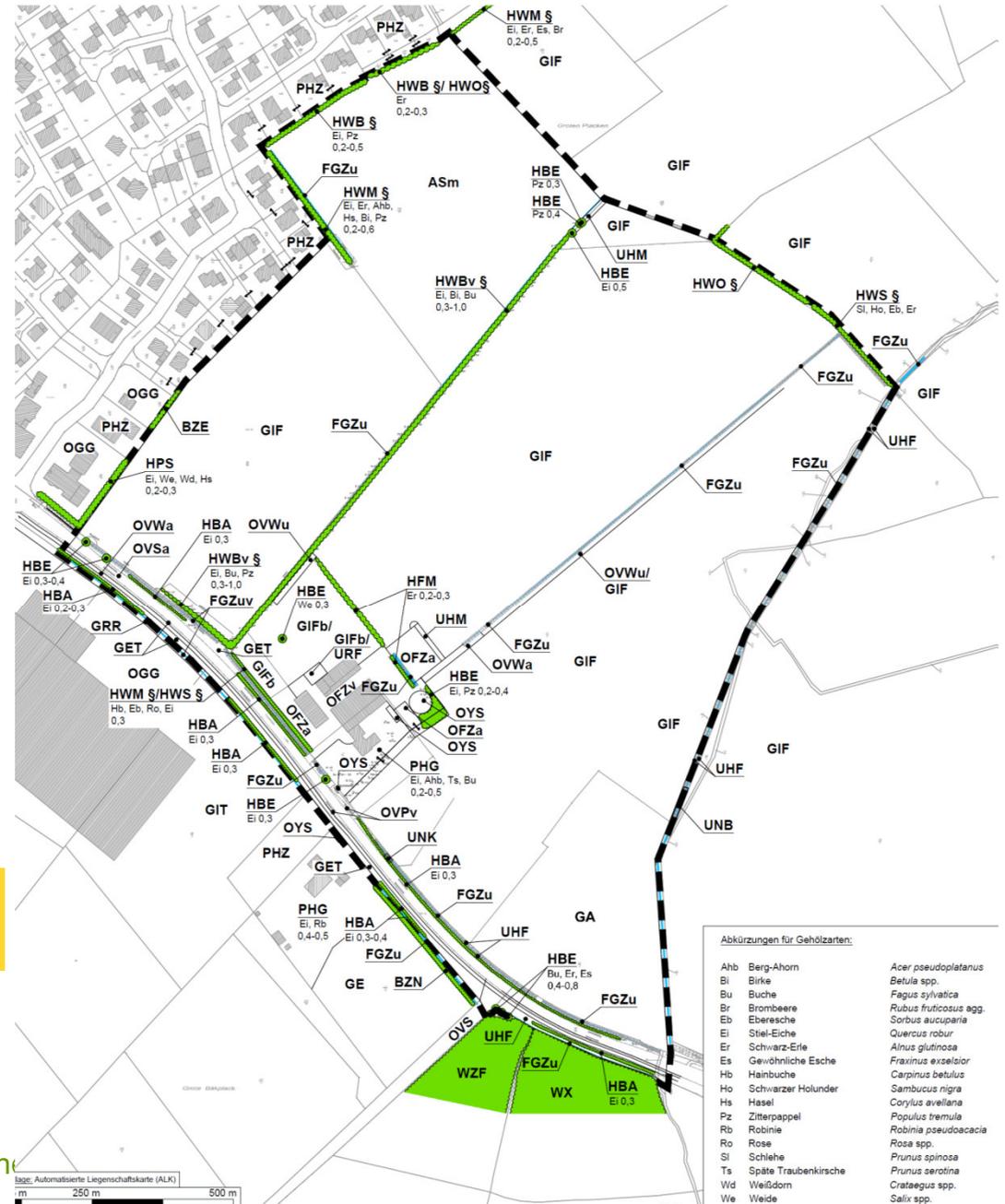
➤ **Flächendeckende Biototypenkartierung**
(nach DRACHENFELS, 2016) (Stand: Februar 2020)

Ergebnisse:

- Vorwiegend Intensivgrünland und Acker
- Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen tlw. vorkommend (Wallhecken, Einzelbäume, Hecken). **Wallhecken** gehören zu den **geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG**
- **Kein Vorkommen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen; keine geschützten / gefährdeten Pflanzenarten**



Vollumfängliche Berücksichtigung im zu erstellenden Umweltbericht



Naturschutzfachliche Belange

➤ Flächendeckende faunistische Bestandsaufnahme

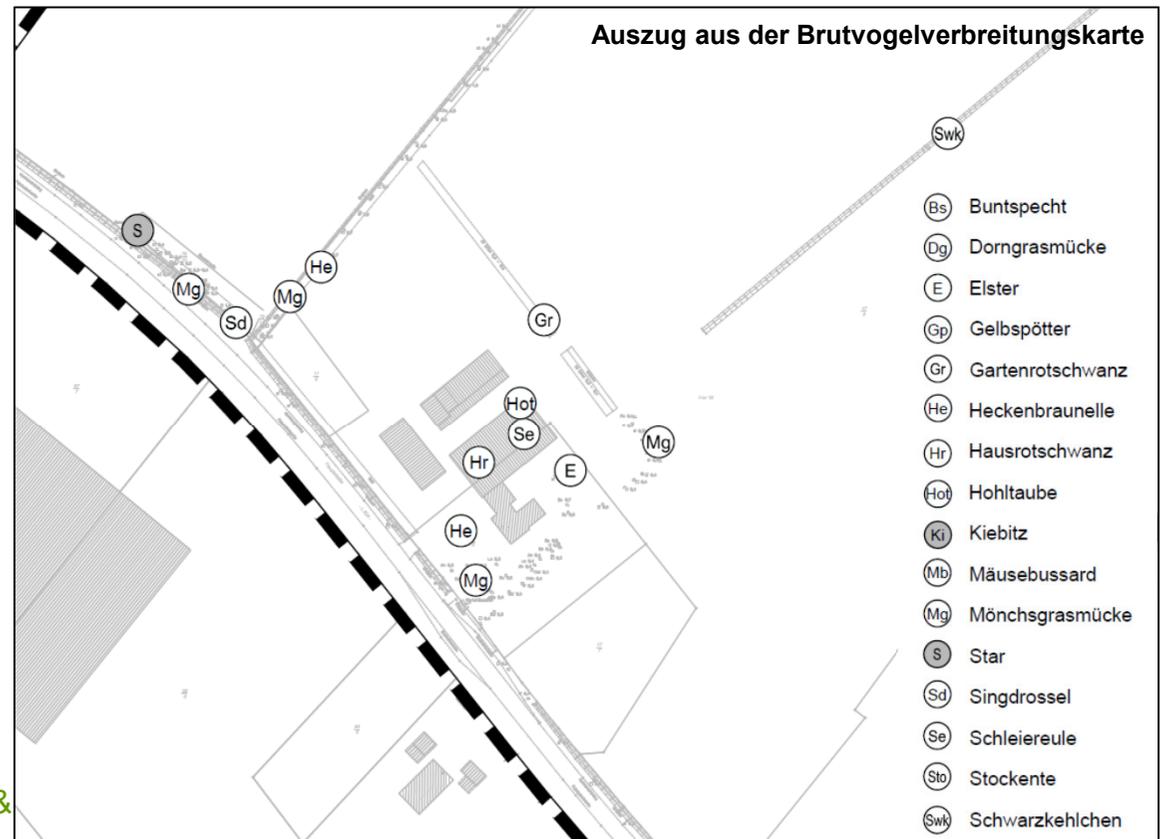
- Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel von Februar bis Juli 2019

Ergebnisse Brutvogelkartierung:

- Vorwiegend ungefährdete Brutvögel wurden festgestellt.
- In den vorhandenen Gehölzen auch gefährdete Arten (Star) vorkommend.
- Ein Brutpaar der Schleiereule wurde in dem Stall festgestellt.
- Offenlandbrüter (Kiebitz) wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt; drei Brutpaare brüteten in der weiteren Umgebung.



Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Umweltbericht über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)



Naturschutzfachliche Belange

➤ Flächendeckende faunistische Bestandsaufnahme

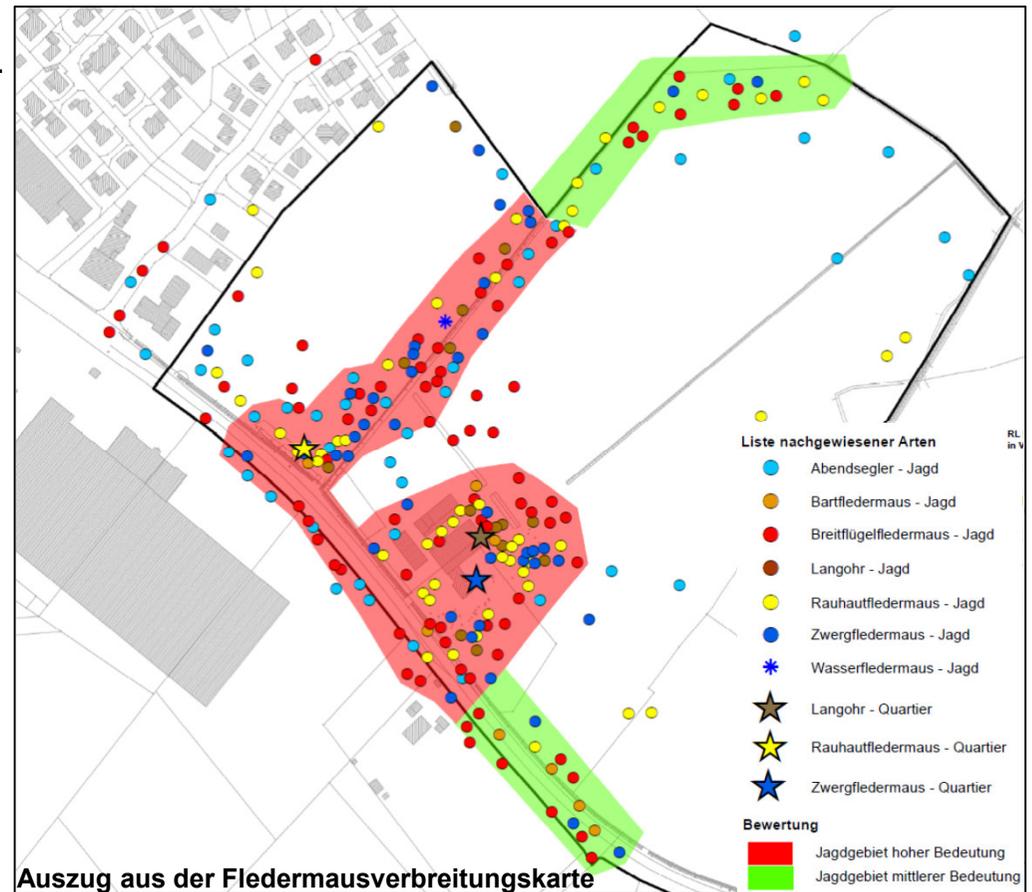
- **Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von August 2018 bis Juli 2019**

Ergebnisse Fledermauskartierung:

- Insgesamt konnten fünf Fledermausarten und zwei Artengruppen nachgewiesen werden.
- Die Flächen um die vorkommenden Gehölze bzw. die Hofanlage gehören zu Jagdgebieten hoher und mittlerer Bedeutung.
- Ein Quartier der Zwergfledermaus und des Langohrs wurden im bestehenden Hof festgestellt.
- Ein Quartier einer Rauhaufledermaus wurde in einem Baum festgestellt.



Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Umweltbericht über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

