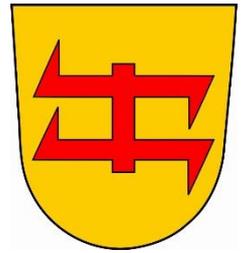


GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 65 I
„Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
Ortschaft Borbeck

Begründung
Teil I

Endfassung

05.06.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Belange der Raumordnung	2
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede	4
3.5 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.6 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1 Verkehrslärm	5
4.2.2 Gewerbelärm	6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	7
4.5 Belange von Altablagerungen	8
4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung	8
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.3 Maß der baulichen Nutzung	9
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Verkehrsflächen	10
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	10
5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser	11
5.7 Private Grünflächen	11
5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.10 Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.11 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz-gesetzes	12
5.12 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	13
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13

7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	14
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
9.1	Rechtsgrundlagen	15
9.2	Verfahrensübersicht	16
9.2.1	Planverfasser	17

TEIL I: Begründung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, im Ortsteil Borbeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ für den Bereich nördlich der Eigenheimsiedlung an der Straße „Holtwiese“ und südwestlich der Borbecker Landstraße (L 824) im Ortsteil Borbeck aufgestellt.

Südlich des vorliegenden Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 65 an. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Siedlungsansatz behutsam weiterentwickelt. Der direkte Anschluss an die bestehenden Wohnstrukturen und die damit einhergehende Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen entspricht somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verträgliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes erzielt, wodurch langfristig durch Bereitstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern die örtliche Eigenentwicklung in der Ortschaft Borbeck gesichert werden soll.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Wie zuvor genannt, besteht in der Ortschaft Borbeck ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Zusätzlich zu den Hauptwohnorten Wiefelstede und Metjendorf sollen auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Da die Gemeinde Wiefelstede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Orientierend an dem Bebauungsplan Nr. 65 wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit einer offenen Bauweise und der Zahl der Vollgeschossen festgesetzt. Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, werden des Weiteren Firsthöhen (FH) von 9,00 m bis 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Durch eine Gebäudelänge von maximal 20,00 m in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) und von maximal 10,00 m bei Einzelhäusern sowie 20,00 m bei Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert und ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sichergestellt. Hierfür werden zusätzlich Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Da das Plangebiet an die Borbecker Landstraße (L 824) angrenzt, wird eine 20,00 m breite Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Borbecker Landstraße (L 824) ausgehenden Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Anhand dieses Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Der vollständige Umweltbericht ist als Teil II der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ beigefügt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ befindet sich im Ortsteil Borbeck der Gemeinde Wiefelstede, westlich der Borbecker Landstraße (L 824) sowie nördlich der Bremerstraße. Südöstlich wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

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

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

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

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung dieses Belanges auszugehen. Die geringfügige Abweichung von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zugunsten der städtebaulichen Entwicklung in Borbeck wird daher als raumordnerisch vertretbar eingestuft und abgewogen.

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

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 65 I verfolgte Entwicklungsziel der maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

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

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

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989 wird der Geltungsbereich westlich der Borbecker Landstraße (L 824) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine geplante unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitung dargestellt, die an anderer Stelle realisiert wurde und außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Parallel zu dieser Planung erfolgt die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB, in der für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen wird.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Südöstlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 aus dem Jahr 1994 an. In diesem Bebauungsplan wird die langfristige Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck sichergestellt. Es werden darin allgemeine Wohn- und Mischgebiete festgesetzt.

Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck“, der allgemeine Wohngebiete festsetzt. Für die übrigen angrenzenden Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 I beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes kompensiert. Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Anpflanzflächen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 65 I verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Wiefelstede kompensiert.

Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 I.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Bebauungsplan Nr. 65 I sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der von der östlich des Geltungsbereiches liegenden Baumschule auf das Plangebiet einwirkt. Zum anderen gehen von der Borbecker Landstraße (L824) Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen¹ vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Borbecker Landstraße (L824). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu ermitteln und zu bewerten.

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

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten

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

Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109-1, Tab. 8 sowie zum Schutz der besonders schutzbedürftigen Wohnräume und der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt.

4.2.2 Gewerbelärm

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65 I befindet sich die Containerbaumschule Gerold Bruns, die auf das Plangebiet einwirkt. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Im Zeitraum von 22:00 bis 23:00 werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns nicht eingehalten. Deshalb wird wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt.

Folglich sind keine Festsetzungen zum Schallschutz in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Lediglich in einem kleinen Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert nachts nicht eingehalten, so dass die Baugrenze entsprechend in südliche Richtung verschoben wurde. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Die mit dem Planvorhaben verbundene Flächenversiegelung erfordert die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung. Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede, ein Oberflächenentwässerungskonzept² erstellt. Hiernach wird das Oberflächenwasser des vorliegenden Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation, die an den Wasserzug 1.00/4 angeschlossen ist,

² ING.-BÜRO HEINZELMANN: Erschließung B-plan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ Gemeinde Wiefelstede, OT Borbeck, Entwässerungskonzept, Wiefelstede, 13.03.2019.

abgeleitet. Die Regenwasserkanalisation ist jedoch nicht leistungsfähig genug, um das Oberflächenwasser auf dem direkten Wege abzuleiten, sodass eine Rückhaltung erforderlich ist. Hierfür muss das südwestlich des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken um ca. 181 m³ erweitert werden. Aus dem Regenrückhaltebecken heraus erfolgt die dosierte Ableitung des angestauten Regenwassers durch eine Drosselleitung mit integriertem Notüberlauf in den Grenzgraben, der in den Wasserzug 1.00/4 mündet. Mit den geplanten Entwässerungsmaßnahmen wird folglich eine ordnungsgemäße Entwässerung des Erschließungsgebietes sichergestellt.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde werden auf der Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzepts die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten eingeholt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, ist im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhäufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Geltungsbereiches wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

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

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

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

4.5 Belange von Altablagerungen

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

4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede – Borbeck, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften werden zur angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern werden mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) getroffen. Somit soll den Inhalten des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts der Gemeinde Wiefelstede und der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für kleinere Wohneinheiten ggf. Mietwohnungen gefolgt werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung, um ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sicherzustellen.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, ist eine weitgehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzung erforderlich. Somit sind die in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da diese Nutzungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen oder andere schädliche Auswirkungen (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die geplante Wohnnutzungen, sowie angrenzende Wohnsiedlungen auswirken könnte.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Anlehnung an die umliegende Gebäudestruktur und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bauvorschriften eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Somit sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Um einen größeren Entwicklungsspielraum für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, sind in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Für die entlang der Borbecker Landstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung wird im WA 2 ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 gem. § 20 (2) BauNVO festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer dem ländlichen Raum angepassten Siedlungsdichte wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine Mindestgrundstücksgröße (F) von $\geq 600 \text{ m}^2$ gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils $\geq 300 \text{ m}^2$. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) ist eine Mindestgrundstücksgröße (F) von $\geq 1.000 \text{ m}^2$ zulässig. Dies wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Siedlungsentwicklung gerecht.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Firsthöhe (TH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung und in allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert. Um sich in die umliegenden Strukturen einzufügen, wird gemäß den ortsüblichen Gebäudehöhen für die allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) eine Firsthöhe von $FH \leq 9,00 \text{ m}$ festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) wird eine Traufhöhe von $TH \leq 6,00 \text{ m}$ und eine Firsthöhe von $FH \leq 10,00 \text{ m}$ festgesetzt.

Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt für die Traufe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1)

unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, ist eine Gesamtgebäuelänge von max. 20,00 m zulässig. Die maximale Gebäuelänge beträgt in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) ebenfalls 20,00 m, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb der Wohngebiete ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen und den bestehenden Grundstücken. Somit bieten sie einen flexiblen Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung. Lediglich im nordöstlichen Bereich verläuft die Baugrenze entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Entlang der Borbecker Landstraße (L 824) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.

Um eine einheitliche, durchgängige Gebäudeflucht sicherzustellen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der Planstraße zugewandt sind, Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ wird das Plangebiet von Süden, über die Straße „Holtwiese“ erschlossen. Die daran anschließende Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt.

Die festgesetzte Planstraße verläuft von Südost nach Nordwest und kann als Anschlussstelle für eine mittel- bis langfristige Erweiterung der Wohnbebauung im Norden genutzt werden. Im Westen des Plangebietes mündet die Planstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m. Die Planstraße weist eine Breite von 7,00 m auf und ist so angelegt, dass sie für Kraftfahrzeuge und Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Im Zuge der Ausführungsplanung werden konkretere Aussagen über den Straßenbau oder die Gestaltung getroffen. Des Weiteren wird die westlich gelegene Zuwegung zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

An der Straßenseite entlang der Borbecker Landstraße (L824), angrenzend an das Plangebiet, wird aufgrund der Lage außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG Ortsdurchfahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

Durch die Festsetzung der Baugrenze im östlichen Bereich wird der gem. § 24 NStrG einzuhaltende Abstand von 20,00 m zur Borbecker Landstraße (L824) eingehalten (Bauverbotszone). Innerhalb dieser Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird zur Schmutzwasserentsorgung eine ca. 5,00 m x 5,00 m breite Fläche für ein Pumpwerk benötigt. Die Festsetzung dieser Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Abwasser“ erfolgt östlich der festgesetzten Wendeanlage.

5.7 Private Grünflächen

Zur Einbindung des Plangebietes in die umliegenden Raumstrukturen wird in dem nördlichen Bereich des Geltungsbereichs eine 2,00 m breite private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Bauverbotszone wird im Osten des Plangebietes eine 5,00 m breite private Grünflächen ausgewiesen. Diese werden als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hiermit wird ein städtebaulich wertvoller Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen. Die Fläche soll als Extensivgrünland entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine landschaftsverträgliche Einbindung des vorliegenden Plangebietes in die umliegenden Flächen zu gewährleisten, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2,00 m breite Fläche (PF1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die hierfür zu verwendenden heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträucher sind der textlichen Festsetzungen Nr. 10 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zur optischen Abgrenzung zwischen den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) und der Borbecker Landstraße wird eine 5,00 m breite Fläche (PF2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a

BauGB ausgewiesen. Die hierfür zu verwendenden heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträucher sind der textlichen Festsetzungen Nr. 11 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Darüber hinaus ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum auf den Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die dafür geeigneten Arten sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich ortsbildprägende Einzelbäume, die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt werden. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.11 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Borbecker Landstraße (L824) ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 65 I Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

$R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des Plangebietes ein Beurteilungspegel von $\geq 45 \text{ dB(A)}$ vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 I die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden (s. textl. Festsetzungen Nr. 6).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV-V (LPB IV-V) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II-III (BPB II-III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig (s. textl. Festsetzungen Nr. 7). Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

5.12 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Um die Erschließung der unterirdischen Leitungen (SW-Druckrohrleitung) zu gewährleisten und um eine künftige Bebauung dieser Leitungen sowie Bepflanzung mit Bäumen entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers auszuschließen, wird eine 3,00 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger belastet.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind als Dachformen bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise in allgemeinen Wohngebieten (WA2) höchstens 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Gesamtfläche	9.949 m ²
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	4.821 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	1.565 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.253 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser)	25 m ²
Private Grünflächen	595 m ²
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1)	135 m ²
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2)	372 m ²
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.690 m ²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Verkehrerschließung**
 Die von Süden kommende Straße „Holtwiese“ dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes.
- Öffentlicher Personennahverkehr**
 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt innerhalb des 500 m-Korridors der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede - Oldenburg. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2018 - 2022 des ZVBN der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Haltestelle „Borbeck Müssel“ wird zusätzlich von den Linien 333, 335, 336 und 348 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Ammerland gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der

- **NBauO** Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung), (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz).

9.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017-26.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	11.01.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	18.01.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	29.03.2019-03.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	22.03.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	01.04.2019-03.05.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 65 I beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

9.2.1 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekman-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de