

Gemeinde Wiefelstede

TOP 9 und TOP 10

Bebauungsplan Nr. 65 I

119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

hier:

- a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
- b) Satzungsbeschluss

Vorlagen: B/1561/2020 & B/1560/2020

Bau- und Umweltausschuss

15.06.2020

Übersicht Plangebiet



Planzeichnung



Städtebauliches Konzept

Abwägungsvorschläge nach Themen zusammengefasst

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

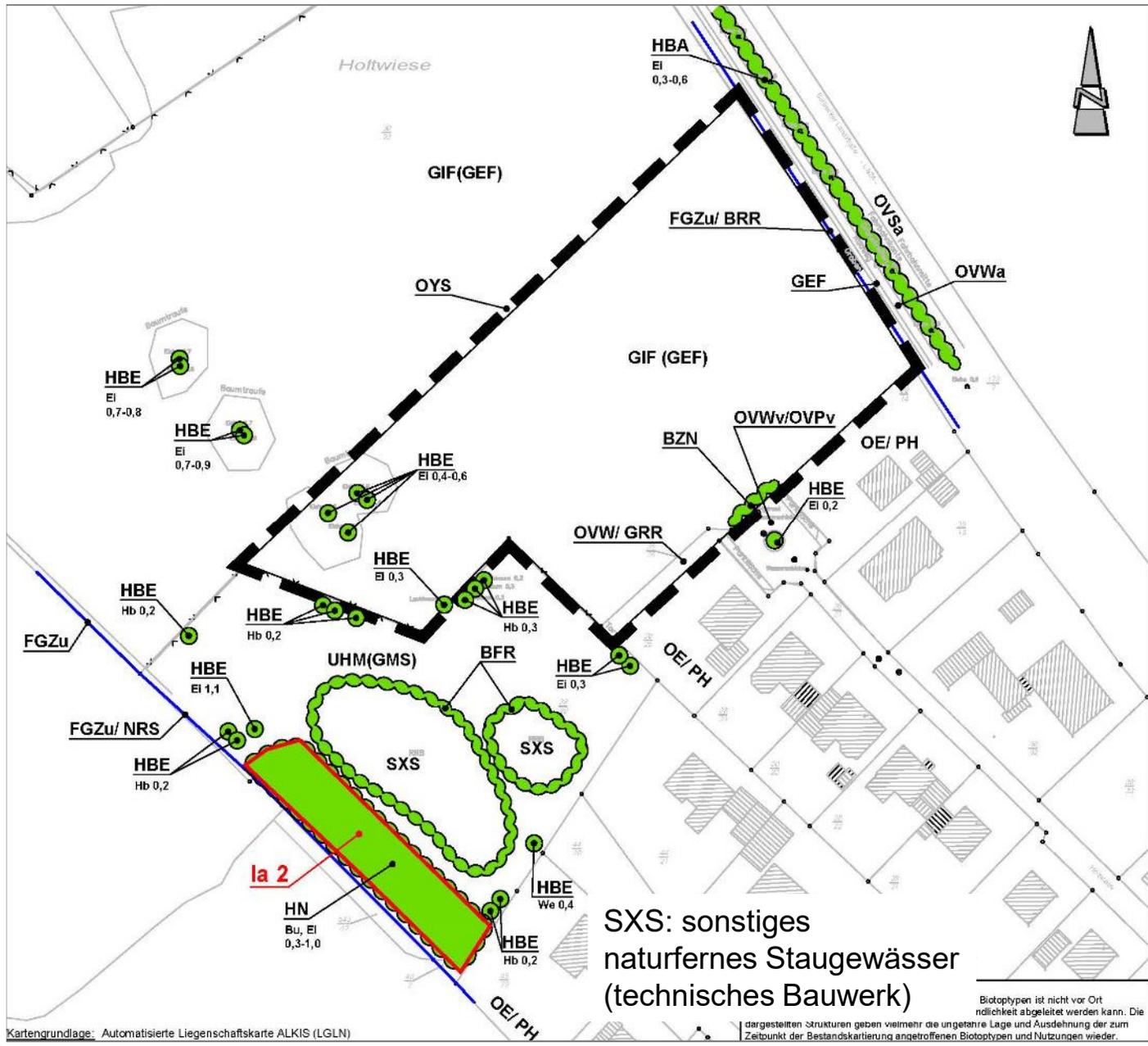
und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

eingegangenen Stellungnahmen

Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><u>1. Immissionsschutz (Gewerbelärm)</u></p> <p>Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) sind mithilfe</p> <ul style="list-style-type: none">- eines städtebaulichen Vertrages,- einer Verschiebung der Nachtzeiten und- Eintragung einer Grunddienstbarkeit <p>rechtlich nicht ausreichend abgearbeitet (LK Ammerland)</p> <p>Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Containerbaumschule hat nur eine theoretische Funktion (da in Ausnahmefällen auch länger bewässert werden kann) (Bürger)</p>	<p>Wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns wird gem. TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben.</p> <p>Die Verlegung der Nachtzeit ist für die Containerbaumschule unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus bauordnungsrechtlichen (Bestandsbebauung) und wirtschaftlichen Gründen <u>bereits jetzt notwendig</u>.</p> <p>Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt.</p> <p>-> Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm werden im Bebauungsplan Nr. 65 I eingehalten</p> <p>-> Antrag auf Verschiebung der Nachtzeit ist beim LK Ammerland zu stellen.</p> <p>-> Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert</p>

Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><u>2. Immissionsschutz (Verkehrslärm)</u></p> <p>Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) sind ausreichend berücksichtigt (LK Ammerland).</p>	<p>Für die von Straßenlärm betroffenen Bereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none">- Lärmpegelbereiche II-V- textliche Festsetzungen zu Außenwohnbereichen (geräuschabgewandte Seite (Südwesten) und / oder bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wände)- Textliche Festsetzung zu Schlafräumen (schallgedämpfte Lüftungssysteme) <p>Es sind die gleichen textlichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen wie im Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp Nord“ (Satzungsbeschluss März 2019)</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><u>3. Biotoptypenkarte</u></p> <p>Biotoptypenkarte aus dem Oktober 2017 (Bürger / BUND)</p> <p>Kartierung im Oktober ist nicht sachgerecht.</p> <p>Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblümchen lässt wertvolleres Grünland vermuten, das im Mai/Juni verifiziert werden müsste.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Um Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Oktober 2017 eine Biotoptypenkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ durchgeführt. - Aktualisierung der Biotoptypenkartierung im Juli 2019: Intensivgrünland mit Tendenz zum sonstigen feuchten Extensivgrünland - Der Kriechende Hahnenfuß ist keine Kennart des mesophilen Grünlandes, sondern eine nach dem o. g. Kartierschlüssel weit verbreitete Grünlandart - Bedingung für Einstufung als mesophiles Grünland: fünf oder mehr Arten der Kennarten in zahlreichen und auf der Fläche verteilten Exemplaren → hier nicht gegeben - Aktualisierung der Biotoptypenkartierung im Juli 2019: Kennarten des mesophilen Grünlands nur in sehr geringer Zahl/Deckung festgestellt; keine typischen Vertreter von Nasswiesen → deutliche Abgrenzung des vorhandenen Biototyps von mesophilem Grünland und Nassgrünland möglich



SXS: sonstiges naturfernes Staugewässer (technisches Bauwerk)

Biotypen ist nicht vor Ort nachvollziehbar dargestellt. Die dargelegten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotypen und Nutzungen wieder.

Biotypen (Stand 07/2019)
 Biotypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016)

Gebüsche und Gehölzbestände
 BFR Feuchtbüsch nährstoffreicher Standorte
 BRR Rubus-Gestrüpp
 HN Naturnahes Feldgehölz
 HBE Einzelbaum/Baumgruppe
 HBA Baumreihe/Aleee

Binnengewässer
 FCZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
 SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer
 Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

Gehölzfreie Biotopie der Sümpfe und Niedermoor
 NRS Schilf-Landröhricht

Grünland
 GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
 GIF Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte

Stauden- und Ruderalfluren
 URM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünanlagen
 GRR Artenreicher Scherrasen
 BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
 PH Hausgarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
 OVV Weg
 OVS Straße
 OE Einzel- und Reihenhausbauung
 OYS Sonstiges Bauwerk
 Zusätze: a = Asphalt
 v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen

Abkürzungen für Gehölzarten:
 Bu Rot-Buche *Fagus sylvatica*
 Ei Stiel-Eiche *Quercus robur*
 Hb Hainbuche *Carpinus betulus*
 We Weide *Salix spp.*

Liste der gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste der gefährdeten Fern- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (5. Fassung, Stand 01.03.2004) und der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützten Fern- und Blütenpflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
la Stiechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	-	§

Schutz: § besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG

Häufigkeitsangaben:
 Anzahl Quadratmeter: VI = >100

Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede
 Landkreis Ammerland

**Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I
 "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"**

Planart: **Bestand Biotypen**

Maßstab: 1 : 1.000	Projekt: 1	Summe	Umschrieb
		Bearbeitet: 07/2019	Stützpunkt
		Gezeichnet: 07/2019	Prüfung/Ort
		Geprüft: 07/2019	Datum

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Denkmalpflege und Projektmanagement

Ordnung: Straße 66 29163 Rastede Tel.: (04402) 91 18 30 Fax: 91 18 40

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALKIS (LGLN)

Auszug aus § 4 Abs. 1 BauGB

„Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... sind ... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... aufzufordern.“

Auszug aus der Äußerung des Landkreises vom 19.01.2018

„Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.“

Biotypen (Stand 07/2019)

nach „Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen“ (2016)

hölzbestände
 ngebüsch nährstoffreicher Standorte
 s-Gestrüpp
 nrautes Feldgehölz
 lbaum/Baumgruppe
 reihe/Allee

iger vegetationsarmer Graben
 iges natürliches Staugewässer
 bständig, zeitweise trockenfallend

ie der Sümpfe und Niedermoore
 -Landröhricht

iges feuchtes Extensivgrünland
 iges Intensivgrünland feuchter Standorte

erallfluren
 nderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

reicher Scherrasen
 ebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
 gärten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVW Weg
 OVS Straße
 OE Einzel- und Reihenhausbauweise
 OYS Sonstiges Bauwerk
 Zusätze: a = Asphalt
 v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen

Abkürzungen für Gehölzarten:

Bu Rot-Buche *Fagus sylvatica*
 Ei Stiel-Eiche *Quercus robur*
 Hb Hainbuche *Carpinus betulus*
 We Weide *Salix spp.*

Liste der gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste der gefährdeten Fern- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (5. Fassung, Stand 01.03.2004) und der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützten Fern- und Blütenpflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
la Stiehpalme	<i>Nex aquifolium</i>	-	§

Schutz: § besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG

Häufigkeitsangaben:

Anzahl Quadratmeter: VI = >100

 Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

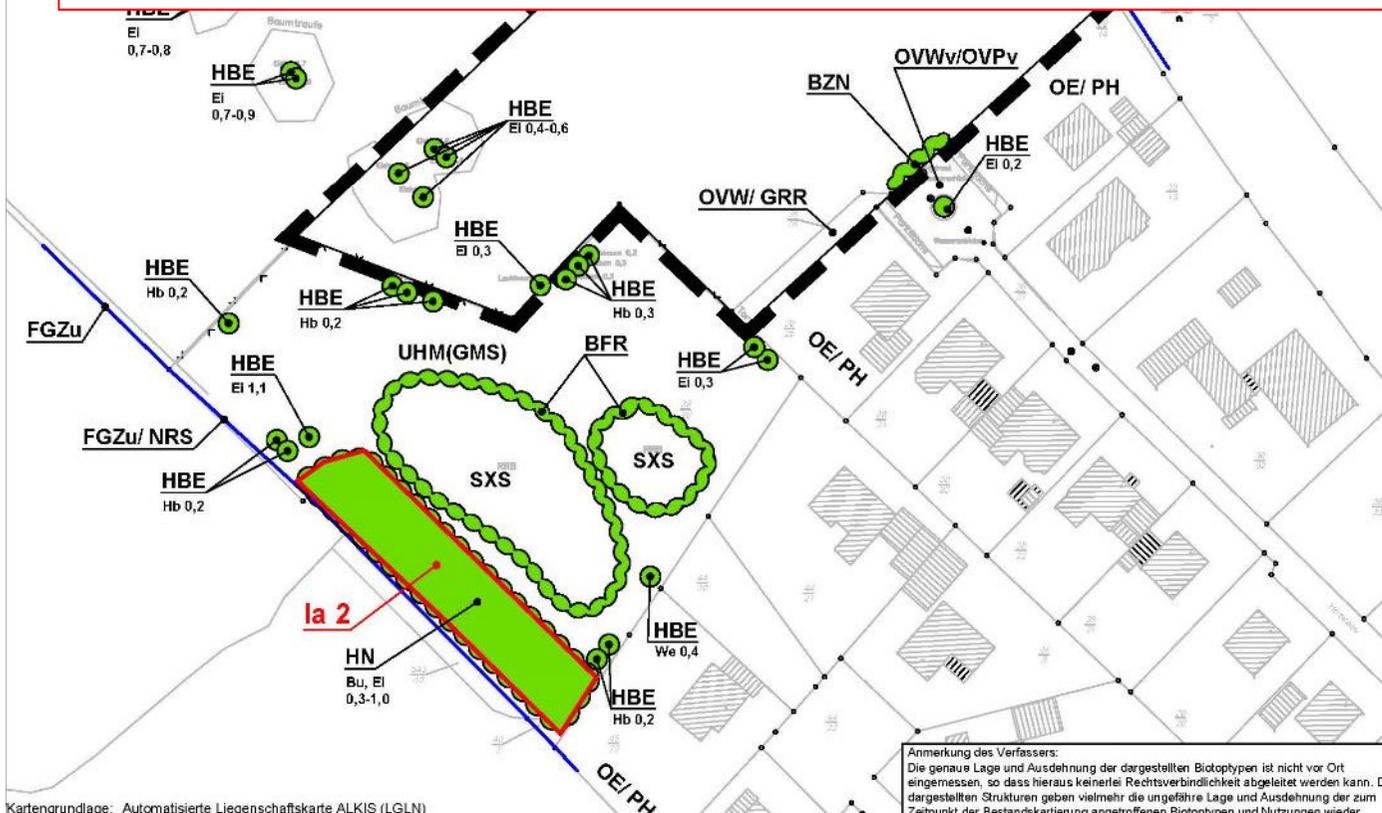
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Planart: Bestand Biotypen

Maßstab:	Projekt 17-2540	Stand:	Umschrieb:
		Bearbeitet: 07/2019	Stützmaß:
1 : 1.000	Planart 1	Bauzählart:	Artzahl/Orte:
		Sapport:	07/2019

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Denkmalpflege und Projektmanagement

Dorburger Straße 66 29163 Rastede Tel. (04412) 91 18 30 Fax 91 18 40



Anmerkung des Verfassers:
 Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotypen und Nutzungen wieder.

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>4. Fledermausvorkommen</u></p> <p>Fledermausvorkommen bekannt; Fledermauserfassungen zwingend erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können (Bürger / BUND)</p> <p>Im geplanten Baugebiet und im Abschnitt der Holtwiese, die für Straßenverbreiterung vorgesehen ist, lassen sich im Frühjahr und Sommer erhebliche Fledermausvorkommen beobachten</p>  <p>The diagram is a site plan showing various zones and features. It includes labels for 'BZN: Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten', 'OVW/ GRR', 'OVWv/OVPv', 'OE/ PH', 'EF', 'HBE Ei 0,2', and 'HBE Ei 0,5'. There are also numerical codes like 'BE 0,4-0,5' and 'Y:'. Green circles and lines indicate specific areas of interest related to bat roosting and vegetation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vollständiger Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches - Textliche Festsetzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände <i>„Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume [...] durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen.“</i> - Flugstraßen und Nahrungshabitate unterliegen nicht den Vorschriften gem. § 44 BNatSchG - Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><u>5. Amphibienvorkommen</u></p> <p>keine faunistischen Untersuchungen (Amphibien- und Fledermausvorkommen) durchgeführt (Bürger / BUND)</p> <p>Bedeutende Amphibienvorkommen bekannt aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland im Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken)</p> <p>Auswirkungen der Planung auf Amphibienvorkommen, Laichgewässer und Wanderwege nicht abschätzbar</p>	<ul style="list-style-type: none">- Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes (Zugrundelegung der Biotoptypenkartierung zur Ermittlung des planungsrelevanten Artinventars) keine Erfassungen erforderlich- Erhalt wertgebender Biotopstrukturen (Teiche, Gehölzbestände)- Wanderwege gehören nicht zu den nach § 44 (1) Nr. 3 geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Wanderwege werden in Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erst dann relevant, wenn die Funktion der Stätte vollständig entfällt → hier nicht zutreffend

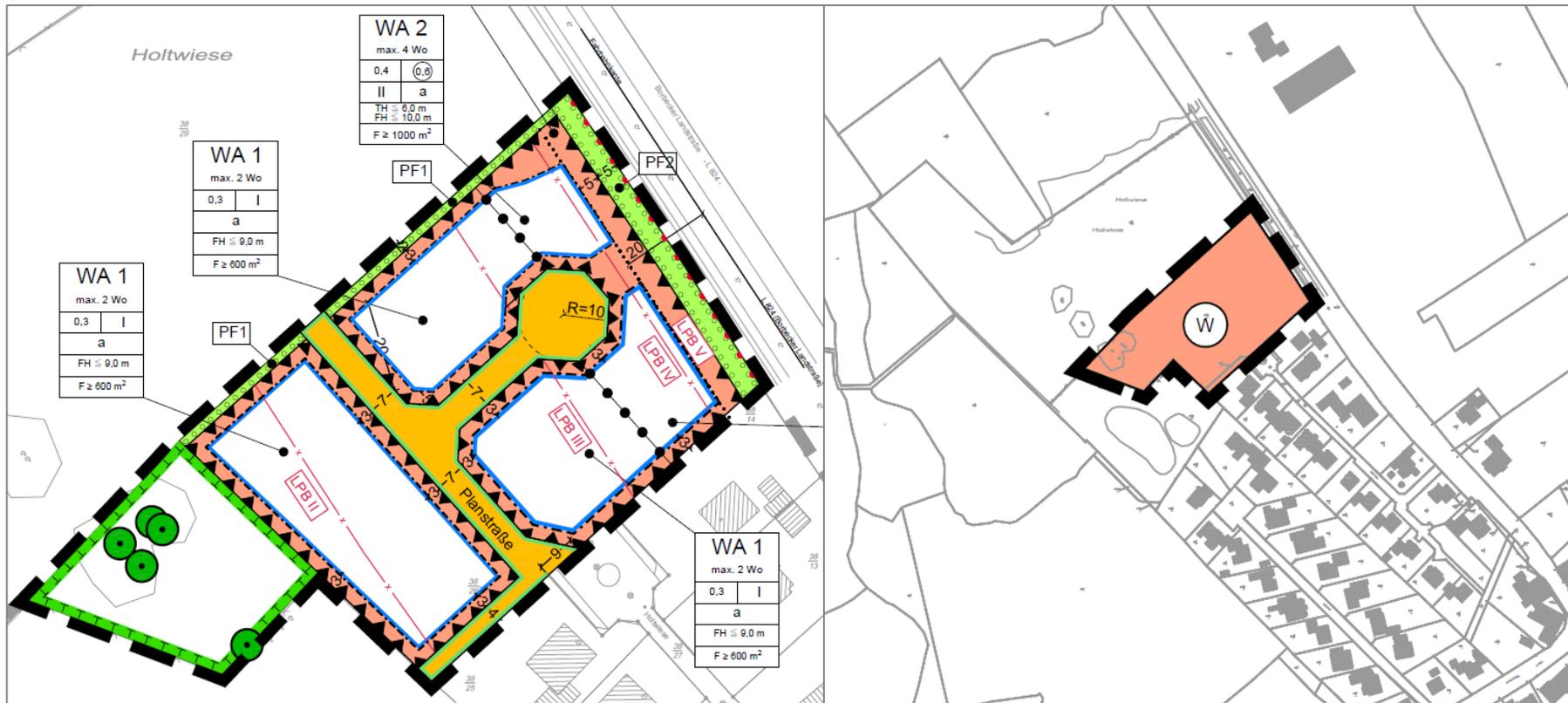
Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><u>5. Amphibienvorkommen</u></p> <p>Zählung wandernder Amphibien durch Anwohner (Wanderung von „Holtwiese“ über Wendekreis zum Plangebiet und dann Richtung Bruns-Teich und Löschteiche) (Bürger / BUND)</p>	<ul style="list-style-type: none">- Überwiegend keine Bestimmung der gefundenen Individuen auf Artebene; Ausnahme Erdkröte- Erdkröte ist keine gemeinschaftsrechtliche geschützte Art (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie)- Biotopausstattung im Geltungsbereich und der Umgebung lassen nicht von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgehen- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht einschlägig- Keine Hinweise seitens der Fachbehörde,- Untere Naturschutzbehörde verfügt als Fachbehörde über umfangreichste Daten zu Natur und Landschaft,

Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><u>5. Amphibienvorkommen</u></p> <p>Auswirkungen der Planung auf Amphibienvorkommen, Laichgewässer und Wanderwege nicht abschätzbar</p> <p>(Bürger / BUND)</p> 	<p><u>Kurzstellungnahme vom Biologen</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Hauptüberwinterungshabitate liegen vorwiegend nicht in den Hausgärten, sondern im Bereich der Wälder und der sonstigen Gehölzbestände, insbesondere jene der in dem nördlichen Gewässer siedelnden Population.- Die in den Hausgärten überwinternden Lurche können auch bei Realisierung des Vorhabens weiterhin ungehindert in die beiden südlichen Gewässer gelangen, da das Plangebiet außerhalb potenzieller Wanderwege liegt.- Sofern in den Hausgärten überwinternde Lurche zu dem nördlichen Gewässer wandern, müssten diese bei Realisierung des Vorhabens einige weitere Hausgärten durchqueren.- Zudem werden aller Voraussicht nach in dem Plangebiet für Amphibien neue potenzielle Überwinterungshabitate entstehen, wodurch die Wanderrouen ggf. sogar verkürzt würden.

Auszug aus dem Schreiben der Anlieger vom 24.01.2018 inkl. Unterschriftenliste von 42 Bürgern

„Grundsätzlich teilen wir Ihnen mit, dass kein Anlieger aus der Holtwiese sich gegen das neue Baugebiet ausspricht, es wird sogar befürwortet – da es dem Ortsteil Borbeck in jeder Hinsicht weiter bringen würde.“

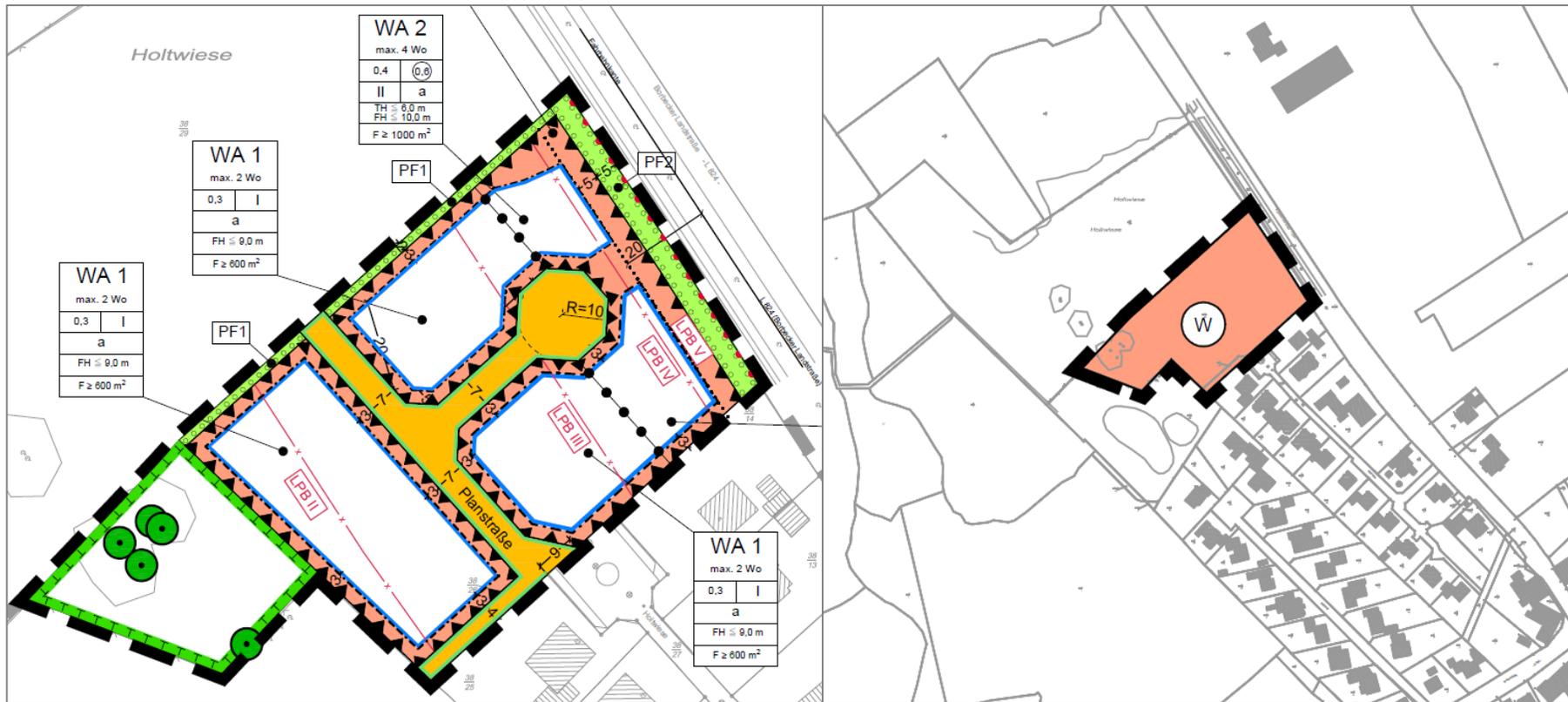
Satzungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. 65 I

119. Flächennutzungsplanänderung

Satzungsbeschluss

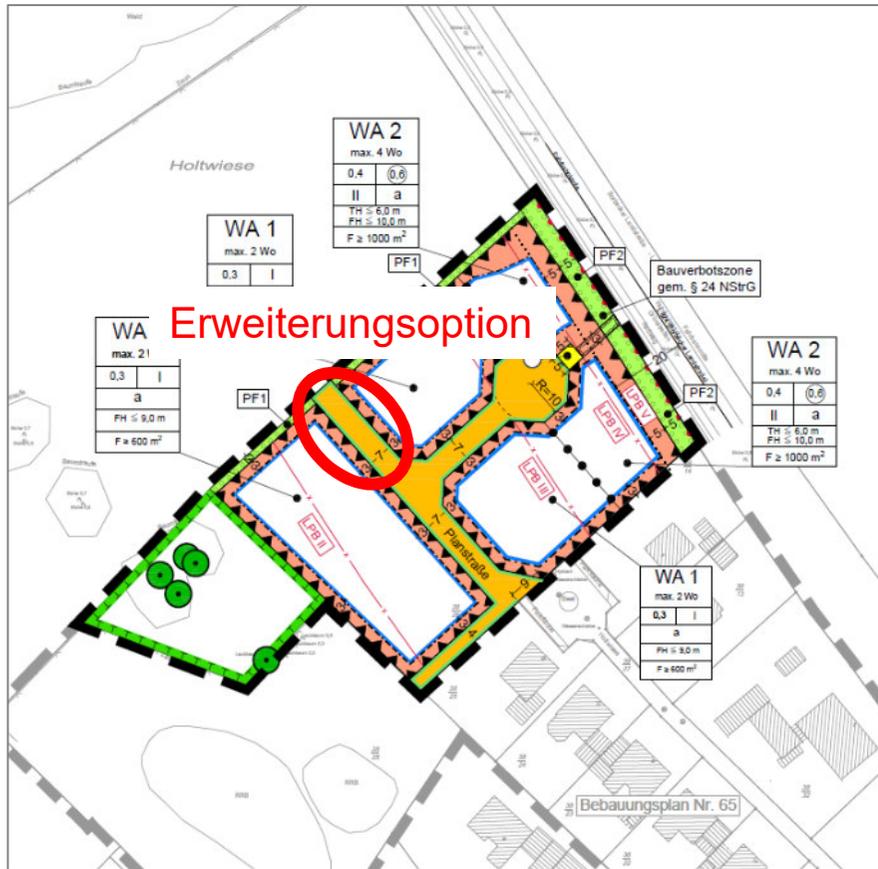


Bebauungsplan Nr. 65 I

119. Flächennutzungsplanänderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Übersicht Plangebiet



Planzeichnung



Städtebauliches Konzept



Zwergohreule

Bild: Greiner



Bild: Richter



Waldohreule



Bilder: Brüser

Zwergohreule

- Zwergohreulen sind in Südeurasien bis Südost-Indonesien, Südwest-Arabien und Afrika (außerhalb von Regenwaldgebiete und Wüsten) verbreitet.
- Die Nominatform ist auch in Südeuropa und Nordafrika verbreitet.
- Eine Unterart kommt auch in Mitteleuropa vor, hier allerdings in warmen Alpentälern.
- Die Art brütet in Mitteleuropa überwiegend in Höhlen und Halbhöhlen, im Süden auch in Gemäuern, Nischen und unter Dächern, die Nutzung von Rabenvogelnestern kommt seltener vor.
- Für den Süden wird der Legebeginn mit Ende April dokumentiert, Hauptzeit ist jedoch eher Anfang Mai bis Mitte Juni
- Die Brut dauert durchschnittlich 25 Tage.

Waldohreule

- Verbreiteter Brutvogel in Mitteleuropa.
- Jagt vorwiegend in offenem Gelände.
- Brütet in kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen, Windschutzstreifen, Einbäumen, Parklandschaften und Waldrändern.
- Nistet in Krähen-, Greifvogel- oder Reihernestern.
- Legebeginn in Mäusejahren ab Ende Feb./Anfang April, Hauptlegezeit Mitte März/Mitte April; in anderen Jahren meist April.
- Brutdauer 25 bis 30 Tage.

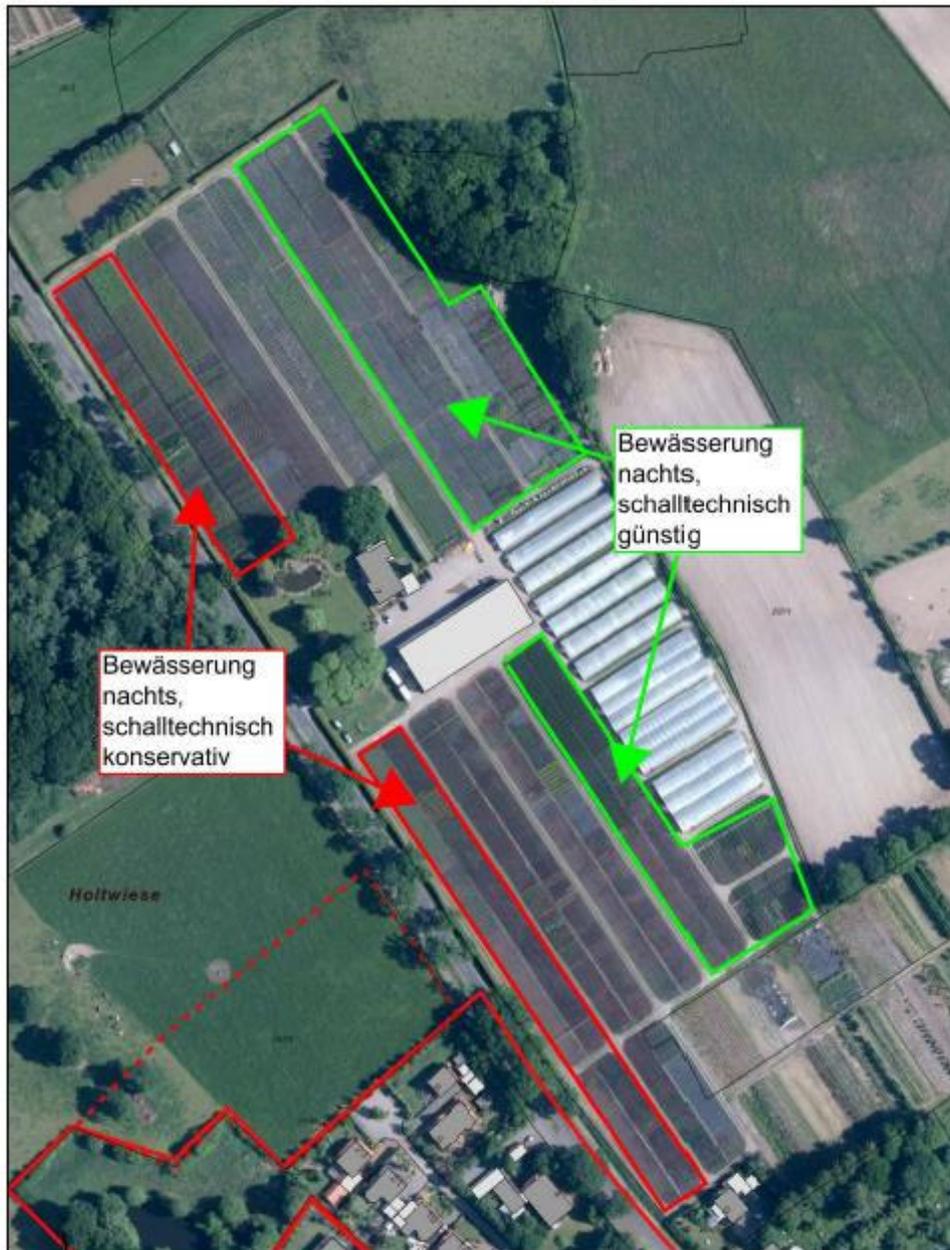
Quelle: Bauer, H.-G., Fiedler, W. & E. Bezzel (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Nonpasseriformes, AULA-Verlag, Wiebelsheim.

- Die Eule brüdet nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 I
- Durch die Bebauungsplanaufstellung fällt eine vergleichsweise geringe Fläche aus dem Jagdrevier raus
- Ein ausreichend großes Jagdrevier bleibt weiterhin bestehen.



Anhang 2:

Lage einer schalltechnisch günstigen Bewässerung zur kritischen Nachtzeit im Vergleich zur schalltechnisch konservativen Bewässerung



Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der *Borbecker Landstraße* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede - Borbeck

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W_{ges}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W _{ges} = 30 dB	erf. R'W _{ges} = 30 dB
III	erf. R'W _{ges} = 35 dB	erf. R'W _{ges} = 30 dB
IV	erf. R'W _{ges} = 40 dB	erf. R'W _{ges} = 35 dB
V	erf. R'W _{ges} = 45 dB	erf. R'W _{ges} = 40 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- (2) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs S1 und S2 mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen gelten folgende Festsetzungen:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnern bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S1 befinden, sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S2 befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

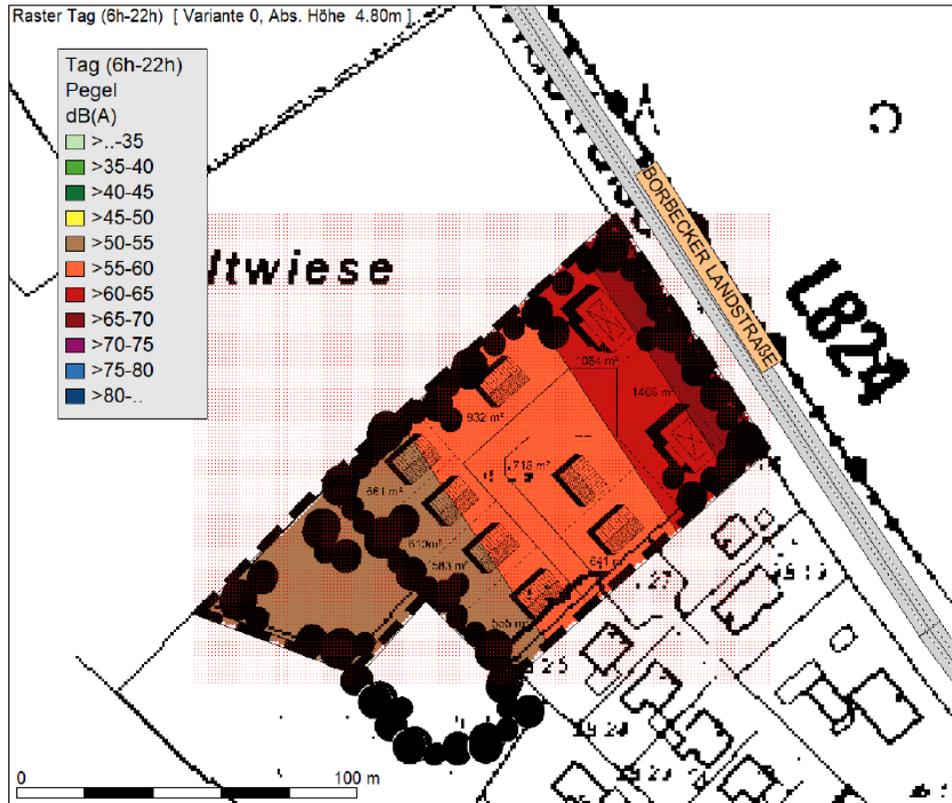
- (3) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs A1 und A2 mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen gelten folgende Festsetzungen:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 1 sind zur geräuschabgewandten Seite (südwest) auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

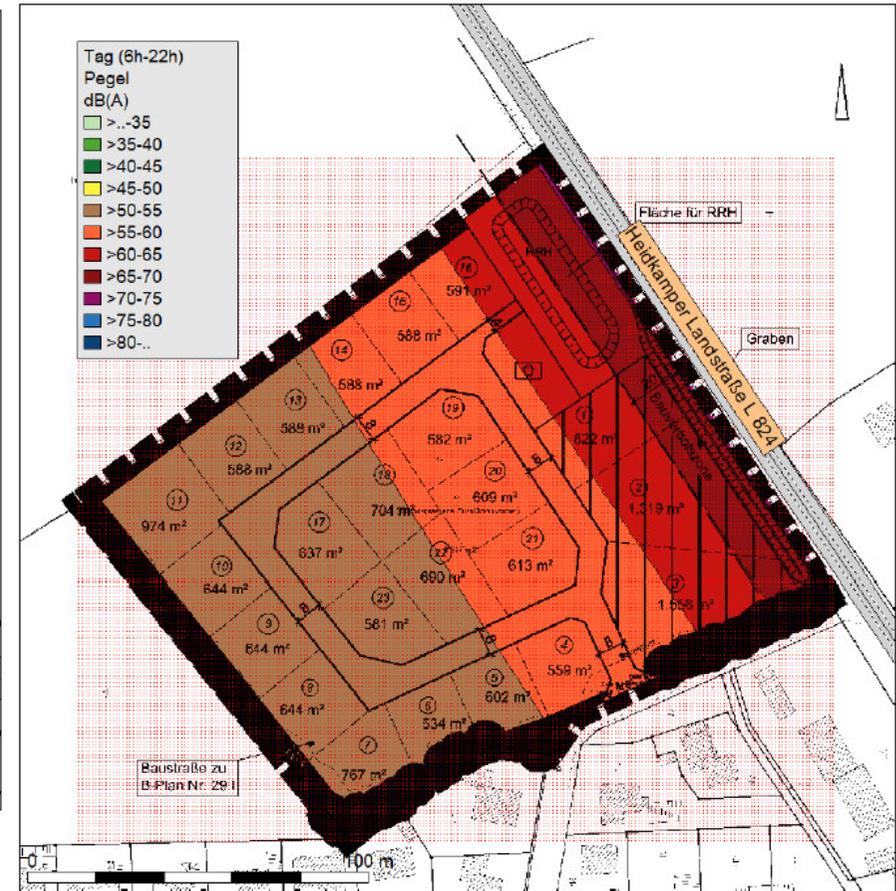
Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 2 sind zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

Abbildung 3: Beurteilungspegelverlauf im *Tagzeitraum* auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Straßenverkehr, Aufpunkthöhe: 4,8 m (1.OG).



Bebauungsplan Nr. 65 I



Bebauungsplan Nr. 29 II

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke $\geq 600 \text{ m}^2$ ($F \geq 600 \text{ m}^2$). Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils $\geq 300 \text{ m}^2$. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke $\geq 1000 \text{ m}^2$ ($F \geq 1000 \text{ m}^2$) (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, ist eine Gesamtgebäuelänge von max. 20,00 m zulässig. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäuelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:
oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind auf den zur Planstraße gewandten straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
7. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Lärmpegelbereich II: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |
| Lärmpegelbereich III: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 35$ dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |
| Lärmpegelbereich IV: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 40$ dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 35$ dB |
| Lärmpegelbereich V: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 45$ dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 40$ dB |
8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

9. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und V (LPB IV-V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden. Alternativ sind an Außenwohnbereichen geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II-III (LPB 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. Die Dimensionierung solcher baulicher Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Durch Gebäudeabschirmungen ist es zulässig einen um 5 dB verminderten Außenlärmpegel anzusetzen.
10. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein extensives Grünland zu entwickeln.
11. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzter Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und als Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

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

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt in Reihen, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 1,0 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Bäume: Eberesche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke

Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

Qualitäten:

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

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

14. Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzenarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche

Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

Pflaumensorten: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

Kirschsorten: Oktavia, Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

15. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

16. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

1. Die archäologische Ausgrabung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wird 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.

2. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
3. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.

4. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Borbecker Landstraße (L 824) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Im übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 (2) Nr. 1 NStrG, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.
5. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.
6. 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) zu melden.
7. Gemäß § 9 (2) BauNVO sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.

8. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen.
9. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
10. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
12. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1,WA2) sind 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 der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) ein Dachneigungswinkel von maximal 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur als 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.