

# ***Gemeinde Wiefelstede***

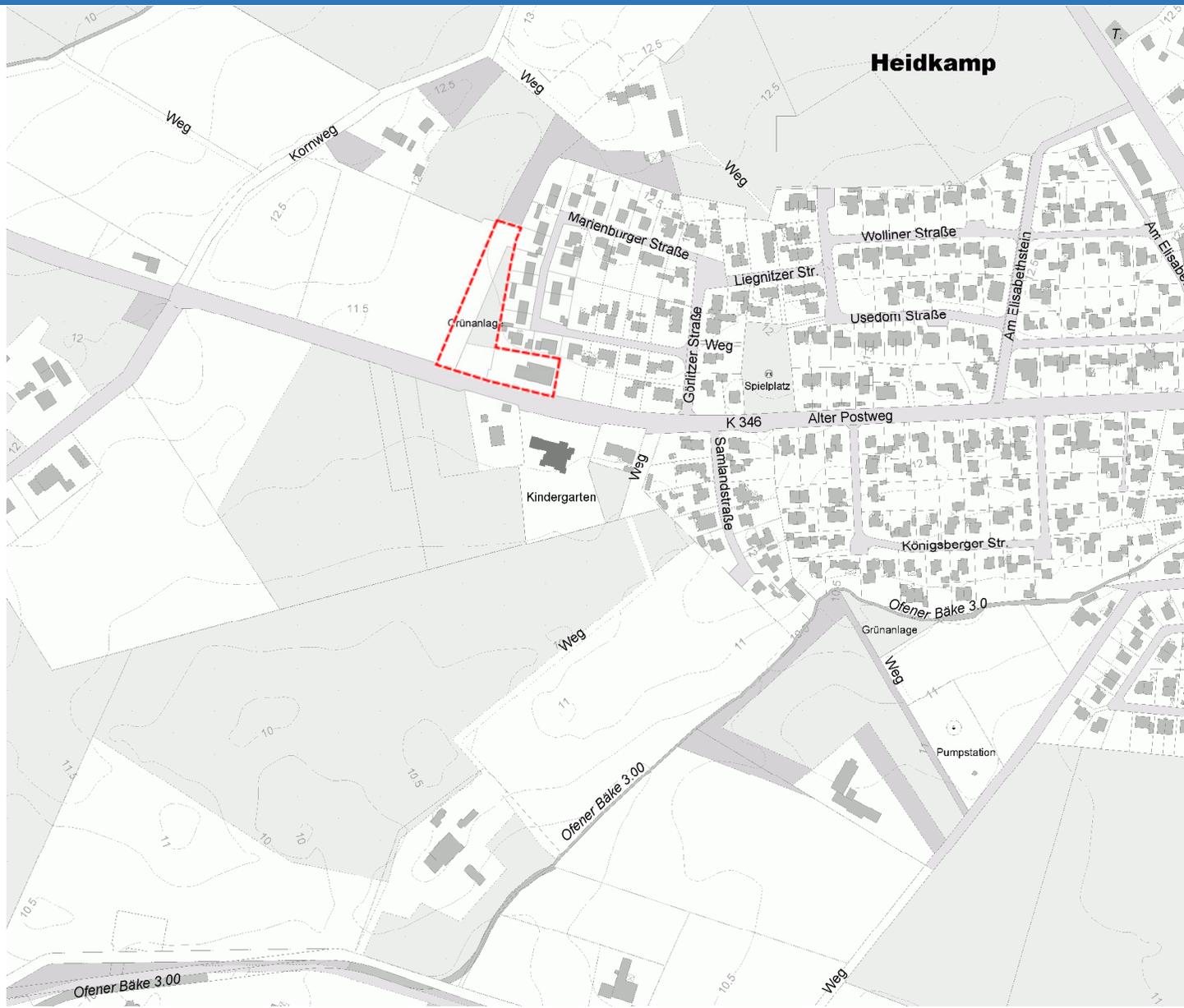
***Bebauungsplan Nr. 149***

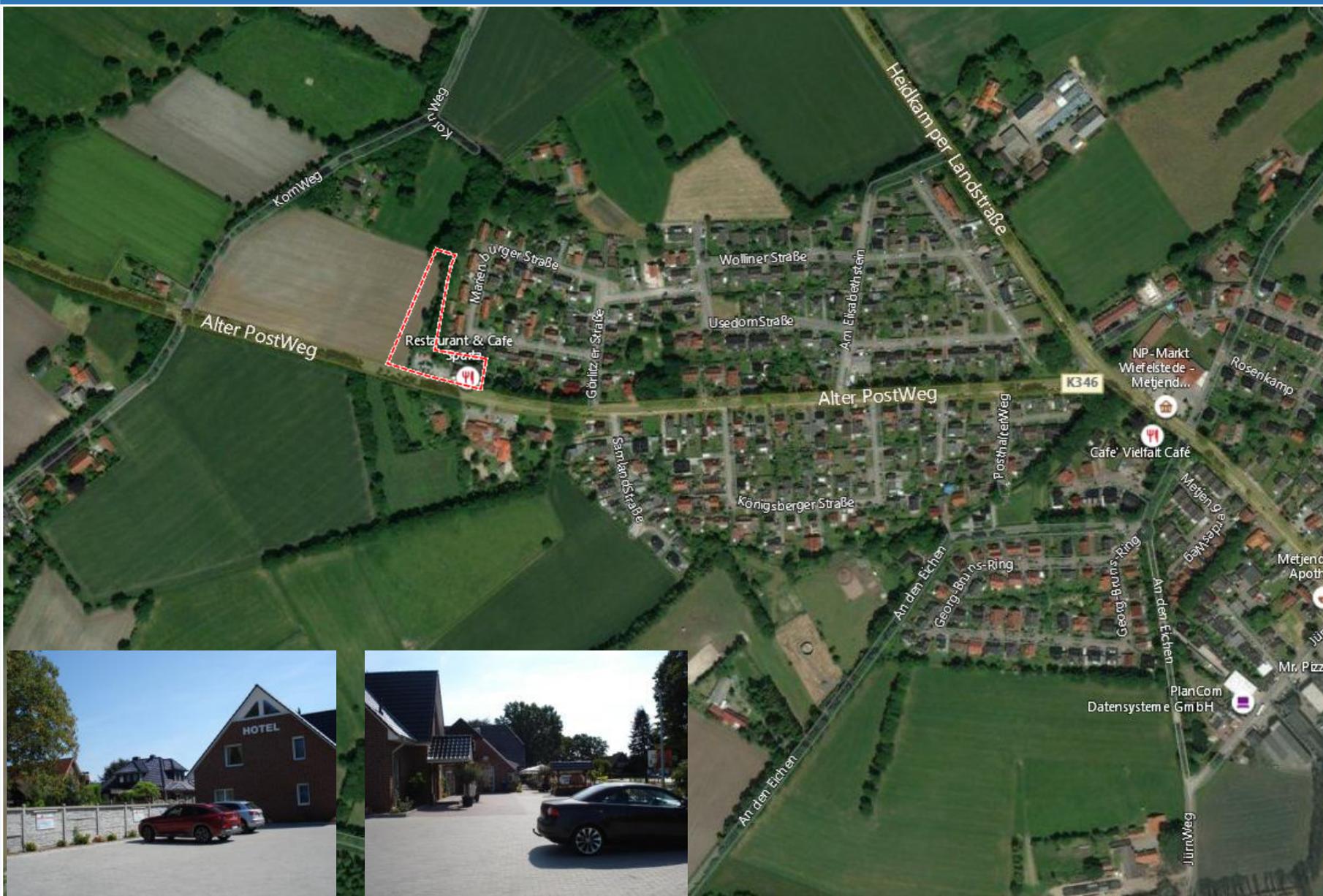
***“Heidkamp, Hotel und Restaurant“***

***und 125. FNP-Änderung***

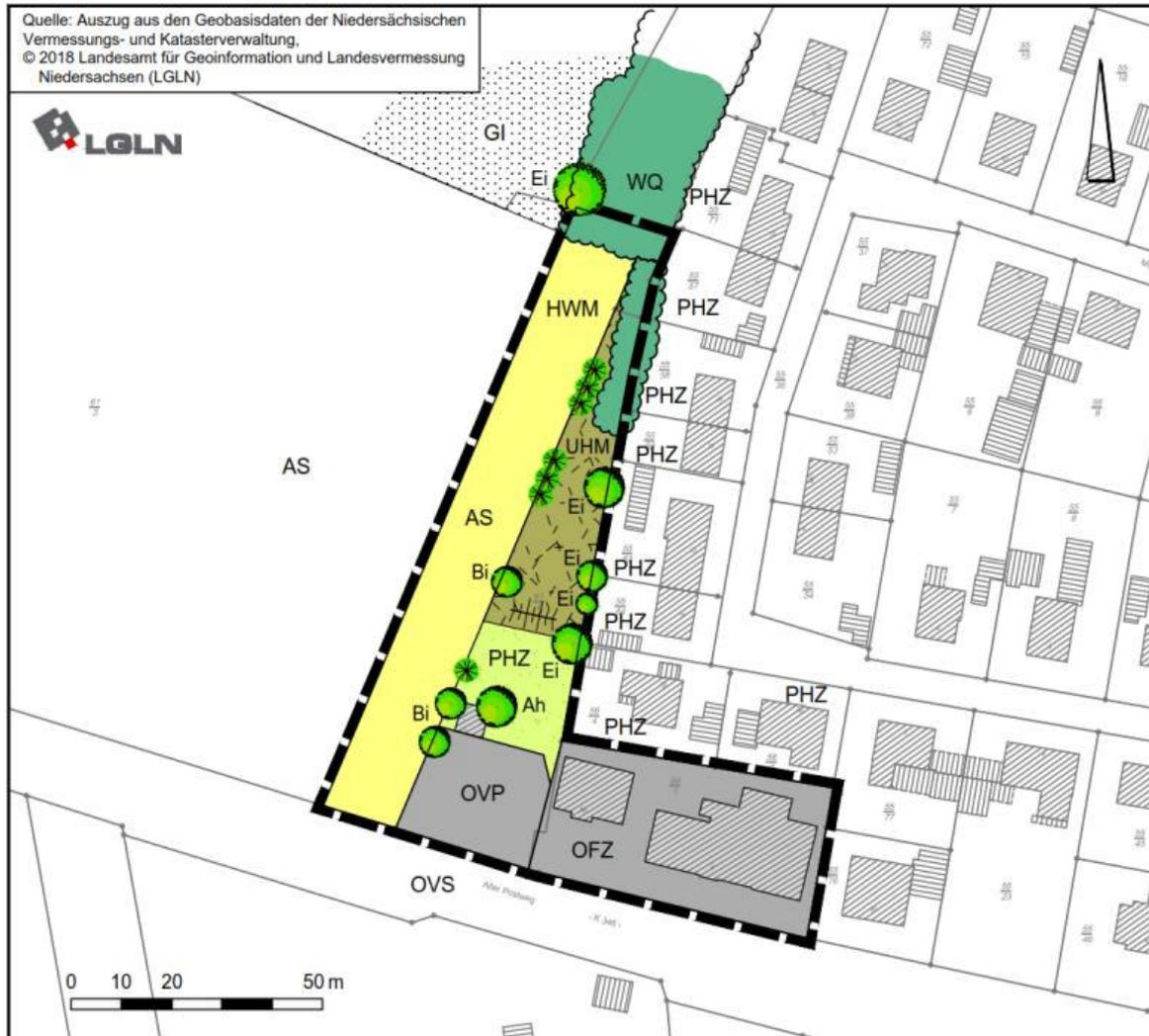


***Bau- und Umweltausschuss am 07.09.2020***





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**Legende**

**Wälder**

WQ Bodensaurer Eichenmischwald

**Gebüsche und Gehölzbestände**

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

**Landwirtschaftliche Flächen**

- AS Sandacker
- GI Artenarmes Intensivgrünland

**Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren**

UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

**Grünanlagen**

PHZ Ziergarten

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**

- OVS Straße
- OVP Parkplatz
- OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
- Gebäude

**Sonstiges**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

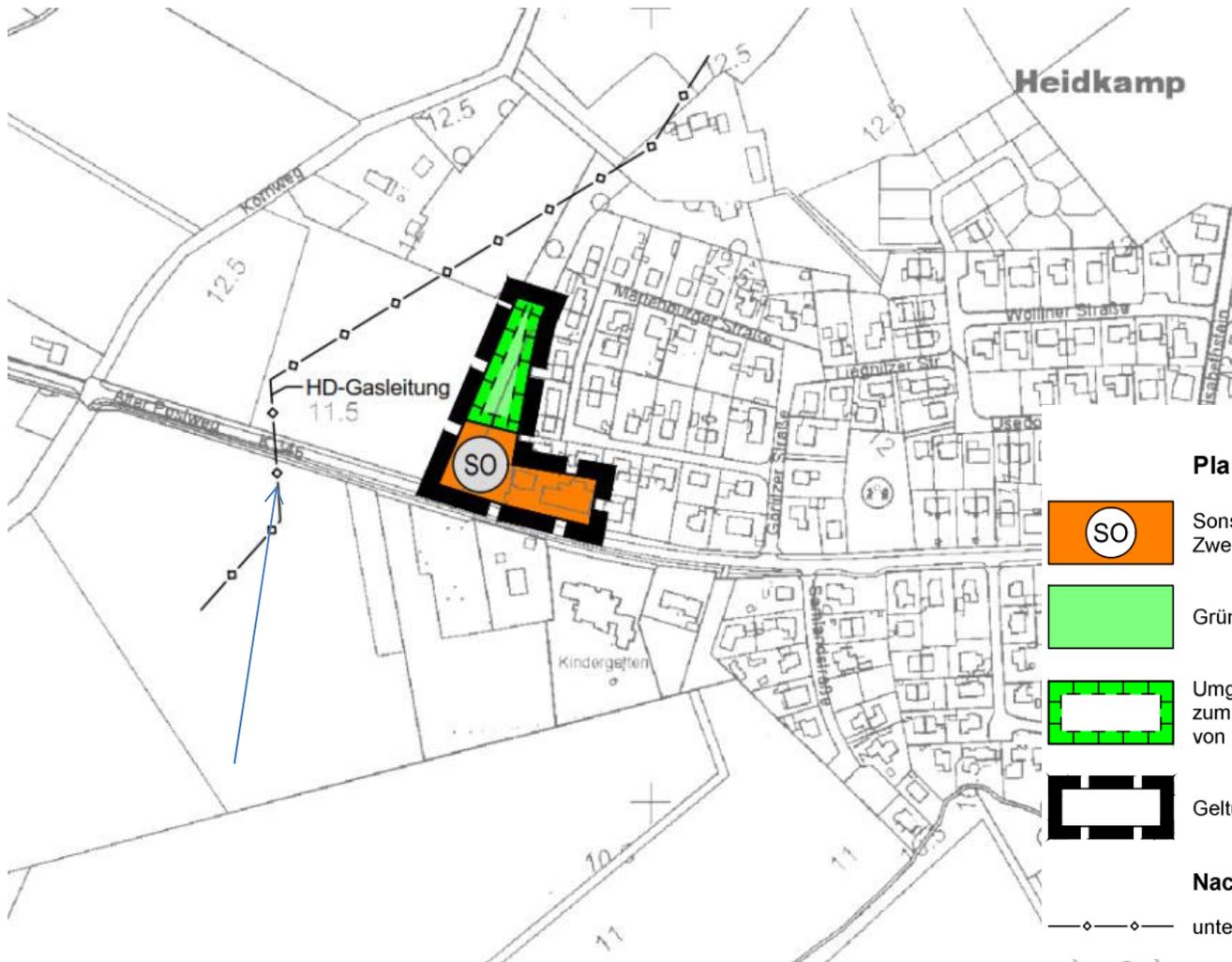
**Gehölzarten**

- Ah Ahorn
- Bi Birke
- Ei Eiche





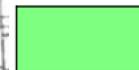
## *125. Änderung des Flächennutzungsplanes*



**Planzeichenerklärung**



Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant



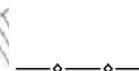
Grünfläche



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

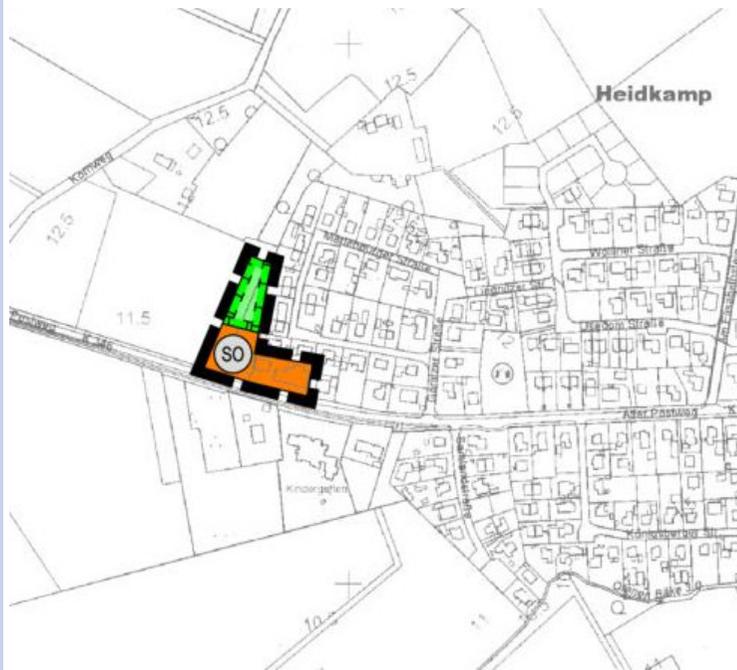


Geltungsbereich der FNP-Änderung



**Nachrichtliche Übernahme**

unterirdische Leitung



Keine privaten  
Stellungnahmen

## Landkreis Ammerland

### Keine grundsätzlichen Bedenken

zum Schallschutz Verweis auf B-Plan 149

Festsetzungen zum Schallschutz konkretisieren

Festsetzungen gelten für gesamten Planbereich

Hinweis auf Schallschutz Bestandsgebäude

Festsetzungen werden konkretisiert, abschließende  
Regelung im Baugenehmigungsverfahren

### Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Keine Anregungen

### IHK – begrüßt das Vorhaben

### EWE Netz

Hinweise auf Erdgas-Hochdruck-Leitung- außerhalb,  
nachrichtliche Übernahme

### EWE Wasser – Schmutzwasserentsorgung,

Einleitungsmengen Schmutzwasserkanal

Entwässerungskonzept aktualisiert, neue Regelung für  
Schmutzwasser

### OOWV

Keine neuen Anregungen

<p><b>Präambel</b></p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 98 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 125. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Verfahrensvermerke</b></p> <p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5 000 (AK 5) Maßstab: 1 : 5 000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cosperburg</p> <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Die 125. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.</p> <p>Oldenburg, den ..... (Unterschrift)</p> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung der 125. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 dem Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 11.06.2020 bis 27.07.2020.</p> <p>Der Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.06.2020 bis 27.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Feststellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 125. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Genehmigung</b></p> <p>Die 125. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az. ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Landkreis Ammerland Der Landrat In Auftrag</p> <p><b>Betrittsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az. s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.</p> <p>Die 125. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Es gilt die BauNVO 2017</b></p>	<p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</p>
<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Die Entfertigung der Genehmigung der 125. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 125. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 125. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 125. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant</li> <li> Grünfläche</li> <li> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</li> <li> Zweckbestimmung: Regenrückhaltung</li> <li> Zweckbestimmung: Obstbaumwiese</li> <li> Geltungsbereich der FNP-Änderung</li> <li> Nachrichtliche Übernahme</li> <li> unterirdische Leitung</li> </ul>	<p><b>GEMEINDE WIEFELSTEDE</b></p> <p><b>125. Flächennutzungsplanänderung</b></p> <p>Stand: September 2020</p> <p>NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung</p> <p>Escherweg 1 26121 Oldenburg Postfach 1067 26028 Oldenburg</p> <p>Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73 E-Mail info@nwp-gb.de Internet www.nwp-gb.de</p>

## *B-Plan 149*



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung
    - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 0,6 Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH ≤ 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
    - TH ≤ 6,5m
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - o offene Bauweise
    - Baugrenze
    - überbaubare Fläche
    - nicht überbaubare Fläche
  - Verkehrsflächen
    - Einfahrtbereich
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen
    - Private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
    - OBW Zweckbestimmung: Obstbaumweise
    - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke (nachrichtliche Übernahme)
    - Wallhecke
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)
    - LPB III Lärmpegelbereich
    - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
    - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafräume
    - Festsetzung für Schlafräume
    - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze
    - ① Ordnungs-Nummer zur textlichen Festsetzung Nr. 6.1 b
    - keine Außenmassen zulässig
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
- unterirdische Leitung (NS-Stromleitung – Niederspannung-Stromleitung)

### 1. Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Restaurantbetriebes mit Außengastronomie sowie zwei Bettenhäusern. Zulässig sind:

- ein Restaurant mit Außengastronomie,
- ein Hotelbetrieb mit maximal 40 Betten,
- zwei Betreiberwohnungen,
- eine sonstige Wohnung.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die ausgebaute Erschließungsstraße „Alter Postweg“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

### 3. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der K 346 nicht zulässig.

### 4. Nicht überbaubare Flächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Schraffur) sind Außenterrassen nicht zulässig.

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

Auf der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten.

Festsetzungen zu  
Art und Maß der  
baulichen Nutzung,  
überbaubare  
Flächen Stellplätzen  
Maßnahmenfläche

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**6.1 Schutz vor gewerblichen Immissionen**

**a) Aktiver Schallschutz**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz ist eine geschlossene Holzwand herzustellen. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 2,5 m und eine Länge von mindestens 16 m aufweisen.

**b) Einschränkung der Parkplatznutzung**

Die gekennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 1** dürfen im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden.

Die Parkplätze für die Gaststätte sind vorrangig in dem westlichen Bereich der gekennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 2** anzulegen.

**c) Aufenthaltsräume des Hotels**

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf-, und Büroräume) des geplanten Hotelgebäudes sind zur dem Parkplatz abgewandten Seite auszurichten oder mit nicht öffentbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

**d) Ausnahmen**

Abweichungen von den Festsetzungen a,b,c sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

**6.2 Schutz vor Verkehrslärm**

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlaf- räume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

**a) Lärmpegelbereiche**

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärm-pegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

**b) Außenwohnbereiche**

Im Lärmpegelbereich V sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich IV sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) in den ausgewiesenen Flächen zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

**c) Schlafräume**

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im mit **S2** gekennzeichneten Bereich im westlichen Baufeld, sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume in den mit **S1** gekennzeichneten südlichen Bereichen der jeweiligen Baufelder sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

## 7. Grünordnerische Maßnahmen

### 7.1 Streuobstwiese

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen anzusäen und mit 14 Obstbäumen, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10,00 m zu bepflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Der Untergrund ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich, jeweils nicht vor Juni des Jahres zu mähen.

### 7.2 Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die private Grünfläche mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauG ist einreihig mit mittelwüchsigen Ahornbäumen ((Spitzahorn - Acer platanoides in geeigneten Sorten), Hochstämme, 3 x v, StU 16-18, Abstand 3 m), zu bepflanzen.

### 7.3 Regenrückhaltung (RRH)

Die private Grünlandfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen naturnah zu gestalten, mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv, maximal einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode, zu pflegen. Unterhaltungsmaßnahmen nach den für die Regenrückhaltung erforderlichen Erfordernissen sind zulässig.

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel/Restaurant“.

#### 2. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Festsetzungen zu  
Kompensationsmaßnah-  
men, zum Anpflanzen und  
zur Regenrückhaltung

Örtliche Bauvorschriften zur  
Dachneigung



Keine privaten  
Stellungnahmen

## Landkreis Ammerland

Hinweis auf Bestand (vorh. Gästepension mit 8 Zimmern) **Begründung wird ergänzt**

Zweigeschossige Bauweise/Nachbarschaft prüfen – **für wirtschaftlich tragbares Bettenhaus erforderlich, höhere Traufe ist in Nachbarschaft bereits vorhanden**

ÖBV Dachneigung wird begrüßt

Festsetzungen zum Schallschutz konkretisieren  
Festsetzungen gelten für gesamten Planbereich  
Hinweis auf Schallschutz Bestandsgebäude

**Festsetzungen werden konkretisiert,  
abschließende Regelung im  
Baugenehmigungsverfahren**



**Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr**  
Keine Anregungen

**IHK – begrüßt das Vorhaben**

**EWE Netz**

Hinweise auf Erdgas-Hochdruck-Leitung-  
außerhalb, **nachrichtliche Übernahme**

**EWE Wasser** – Schmutzwasserentsorgung,  
Einleitungsmengen Schmutzwasserkanal  
**Entwässerungskonzept aktualisiert, neue  
Regelung für Schmutzwasser**

**OOWV**

Keine neuen Anregungen

## 5.1 Schutz vor gewerblichen Immissionen

### a) Aktiver Schallschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz ist eine geschlossene Lärmschutzwand (z. B. Holzwand) herzustellen. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 2,50 m, eine Länge von mindestens 16,00 m sowie ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> aufweisen. Sie muss im Bodenbereich geschlossen sein sowie an die Gebäude schalldicht anschließen.

### b) Einschränkung der Parkplatznutzung

Die gekennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 1** dürfen im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden.

Die Parkplätze für die Gaststätte sind vorrangig in dem westlichen Bereich der gekennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 2** anzulegen.

### c) Aufenthaltsräume des Hotels

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind zur parkplatzabgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

### d) Ausnahmen

Abweichungen von den Festsetzungen a,b,c sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

## 5.2 Schutz vor Verkehrslärm

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlaf- räume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

### a) Lärmpegelbereiche

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen, die Neubauten gleichkommen, dürfen die auf- geführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürfti- gen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbe- reich	„maßgebli- cher Außen- lärm-pegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schall- dämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Zulassungsverfahren unter Be- rücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

### b) Außenwohnbereiche

Im Lärmpegelbereich V sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zuläs- sig.

Im Lärmpegelbereich III und IV sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) in den ausgewiesenen Flächen zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeig- nete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungspla- nung festzulegen und zu detaillieren.

### c) Schlafräume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruck- pegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im mit **S2** gekennzeichneten Bereich im westlichen Baufeld, sind vor- nehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungs- systemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume in den mit **S1** gekennzeichneten südlichen Bereichen der jeweiligen Baufelder sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurtei- lungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung sol- cher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Festsetzungen zum  
Immissionsschutz  
(Verkehrslärm)

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Regionalgesetzes (Baurecht) und des § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede dieses Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“, bestehend aus der Planzeichnung und den notwendigen bedingten Festsetzungen sowie der notwendigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Nutzung sowie die Begründung beschlossen. Die Lösung des Bebauungsplans wird wie folgt ausgeführt:

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

---

### Verfahrensvermerke

**Planverfahren**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Lösung von den Datenbanken der Liegenschaftsvermessung und Katasterverwaltung

© 2019 LGLN

Landkreis für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück/Gütersloh

Die Planverfahren entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich beschränkten Anlagen sowie Flächen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.

Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen ist der Öffentlichkeit einsehbar möglich.

Wiefelstede, den ..... (Ort) bzw. Verwaltungsvergänger

---

**Planverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgeführt von NWP Planungsgesellschaft mbH, Heidekamp 1, 28121 Osnabrück.

Überleitung der ..... (Ortsname)

---

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.2019 erlassen und bekannt gemacht.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

---

**Örtliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da und durch die öffentliche Auslegung wurden am 11.08.2020 öffentlich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 11.08.2020 bis 27.07.2020.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden, unentgeltlichen Stellungnahmen haben vom 16.08.2020 bis 27.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 149 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... die Beratung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

---

**Widerrufen**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (2) BauGB am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

---

**Verletzung von Vorschriften**

Inhalts eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 149 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zuzugewandenen des Bebauungsplans Nr. 149 mit der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

---

**Begründungsvermerk**

Diese Aufstellung der Planzeichnung stimmt mit der Lesart überein.

Wiefelstede, den ..... (Ortsname) (Ortsname) der Bürgermeister

---

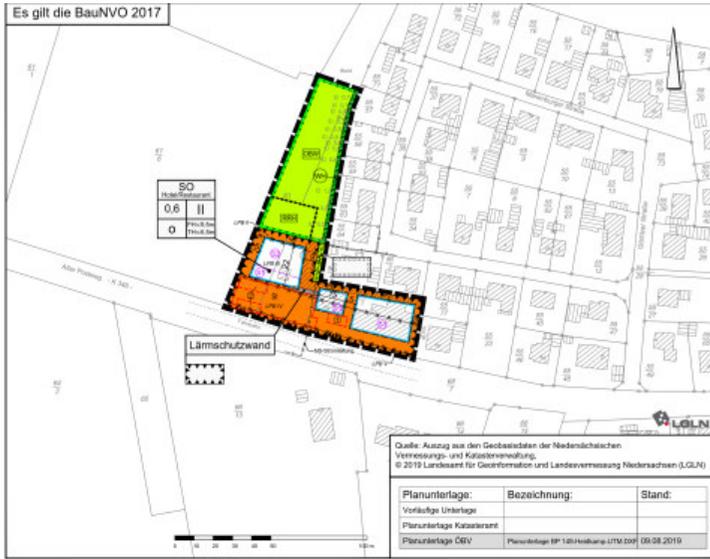
**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (2018 I 5, 3634), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27. März 2019 (2019 I 16, 907)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2013 (Nds. GVBl. Nr. 11/2013, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juli 2019 (Nds. GVBl. S. 241)

Bauabstandsverordnung (BAuDVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. November 2017 (2018 I 5, 3786)

Bauabstandsverordnung 199 (BaustVO) vom 18. Dezember 1998 (GSBl. 1991 I 3, 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2017 (2017 I 9, 1057)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0.5 Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
  - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmass: FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Bebauungs-, Baulinien, Beschränkungen**
  - offene Bauweise
  - Begrenzung
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsmöglichkeiten**
  - Einbahnverkehr
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Örtlichkeiten**
  - Private Örtlichkeit
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Natur und Landschaft**
  - Umgangung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzlingen
  - Umgangung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Zweckbestimmung: Regenwasser
  - Zweckbestimmung: Oberflächengewässer

---

### Nachrichtliche Übersetzer

- unterirdische Leitung (VSt-Gründleitung - Niederspannung-Stromleitung)

---

### Örtliche Bauvorschriften

- Geländebereich**

Der Geländebereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem in Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ der Gemeinde Wiefelstede festgelegten Sonstigen Sondergebiet „Hotel/Restaurant“.
- Darstellung**

An Gebäuden sind bei den Hauptgebäuden nur Giebel-, Warm- und Kriechgaubendächer mit einem Dachneigungswinkel von weniger als 30° und höckerartige 47°- bis zweigeschossige Bauwerke höchstens 30° zulässig.

Gärten und Nebengärten als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

- ### Textliche Festsetzungen
- Sonstige Sondergebiete „Hotel/Restaurant“ gemäß § 11 BauGB**

Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Restaurantbetriebs mit Außenrestaurations sowie zwei Betrieben: Zulässig sind:
 
    - ein Restaurant mit Außenrestaurations,
    - ein Hotelbetrieb mit maximal 60 Betten,
    - zwei Betriebswohnungen,
    - eine sonstige Wohnung.
  - Höhe baulicher Anlagen**

Die baulichen Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 8,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m nicht übersteigen.

Unter Berücksichtigung der Firsthöhe ist die ausgebauter Erdgeschossfläche „Aber Postweg“ über die gesamte Länge der Fläche gemessen in Fassadenmetern. An Traufhöhe gilt die Maß zwischen dem untern Hoteloberkante und dem äußeren Schrägen von Dachstuhl und Außenwand.
  - Gärten und oberirdische Stellplätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gärten und oberirdische Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebengärten gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 10 m zur Straßeneingangsseite der K 348 nicht zulässig.
  - Nicht überbaubare Flächen**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (schraffiert) sind Außenanlagen nicht zulässig.
  - Vorkantungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
  - Schutz vor gewerblichen Immissionen**
  - Aktive Schallschutzwand**

Insonderte für genehmigte Flächen für Umkleekabinen zur Abhaltung ist eine geschlossene Lärmschutzwand (z. B. Holzwand) herzustellen. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 1,8 m, eine Länge von mindestens 18 m sowie ein Flächengewicht von mindestens 25 kg/m<sup>2</sup> aufweisen. Sie muss im Bodenbereich passgenau sein sowie an der Gebäude schallschützend angeschlossen.
  - Beschreibung der Parkflächen**

Die kennzeichneten Stellplätze mit der Ordnung Nr. 1 dürfen im Nachtbereich nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden.

Die Parkplätze für die Gebäude sind vorwiegend in dem westlichen Bereich der kennzeichneten Stellplätze mit der Ordnung Nr. 2 anzulegen.
  - Außenbereiche wie Höfe**

Die Außenbereiche wie Höfe, Gärten, Grünanlagen und sonstigen sind so zu gestalten, dass sie ausstrahlungsfrei sind und nicht übermäßigen Feinstaub und zusätzlich mit schädlichen Luftschadstoffen ausstrahlen.
  - Ausnahmen**

Abweichungen von den Festsetzungen a.o. sind mit entsprechenden schallschutzbereich Ein-zutreten über geneigte Wohn- und Arbeitsbereiche zulässig.
  - Schutz vor Verkehr**

In der Außenbereiche von schallschützenden Außenbereichen (z. B. Wohnraum, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
  - Lärmschutzwand**

Die Schallschutzwand muss unentgeltlich errichtet werden, die Mindesthöhe betragen, dürfen die auf gefüllten Bewehrungen, nachweislich Lärmschutzwand-Maße dürfen vom Lärmschutzwand-Verbleib der gesamten Außenbereiche sein. Sonstige sind ggf. (Lärmschutzwand) eines schallschützenden Baues nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.
  - Außenbereiche**

Die Außenbereiche und zukünftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zulässig.

In Lärmschutzwand § 17 und zukünftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zulässig.

Die Außenbereiche Flächen für geschäftsbetriebene Seite ausstrahlungsfrei durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zu schützen.

Durch Gebäudeführung kann ein in § 20(1) normierter Außenbereich einseitig eingegrenzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu definieren.
  - Schallschutzwand**

In zukünftigen Schallschutzwand ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schallschutzwand von 1,8 m in Raumhöhe bei ausreichender Bedeckung zu gewährleisten.

Zukünftige Schallschutzwand in mit 82 genehmigten Bereich in westlichen Bereich, sind vorwiegend zur geschäftsbetriebenen Seite ausstrahlungsfrei mit schallschützenden Luftschutzwand zu ausstrahlungsfrei, dass im Hauptbaum ein Bebauungsplan von 20, 20(1) in Raumhöhe nicht überschritten wird.

Zukünftige Schallschutzwand in den mit 82 genehmigten östlichen Bereich der zweiten Gebäude sind vorwiegend zur geschäftsbetriebenen Seite ausstrahlungsfrei und zusätzlich mit schallschützenden Luftschutzwand zu ausstrahlungsfrei, dass im Hauptbaum ein Bebauungsplan von 20, 20(1) in Raumhöhe nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Luftschutzwand ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu definieren.
  - Strukturverbände**

Auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Strukturverbände anzulegen. Die Fläche ist mit einer einseitigen für die strukturelle Vielfalt geeigneten artenreichen Vegetationszusammensetzung anzulegen und mit 1 m Oberkante, horizontaler Fläche, Seite, Bereichsverbände, Gebäude, Größe in geeigneter Größe, zweigeteilt in Pflanzenmäxchen von 10,0 m zu bepflanzen. Abfälle sind nachzuführen. Die Untergrund ist mindestens einmal zweigeteilt abzufließen, jeweils nicht vor zum Jahr zu planen.
  - Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Die private Grünfläche mit Anpflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist einseitig mit mindestens drei Bäumen (Stammumfang 10 cm gemessen an geeigneter Stelle), mindestens 3 x 5 m (18 m Abstand 3 m), zu bepflanzen.
  - Regenwasserhaltung (RRW)**

Die private Grünfläche mit Anpflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist einseitig mit mindestens drei Bäumen (Stammumfang 10 cm gemessen an geeigneter Stelle), mindestens 3 x 5 m (18 m Abstand 3 m), zu bepflanzen.

### Hinweise

- Denkmalschutz**

Sollen bei der geplanten Bau- und Errichten in der Umgebung bestehende Denkmale (den können u.a. sein: Tongefäßchen, Holzkammeranlagen, Schichten sowie aufgeführte Bäume, Gebäude u. Grabmalanlagen) auch geringe Spuren nicht Funde genutzt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDZG) rechtzeitig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Südniedersachsen, Osnabrück, Straße 15, 28121 Osnabrück (Tel. 044799-2129), – oder der untere Denkmalschutzbehörde des Landes Niedersachsen gemeldet werden. Meldung ist die Finder, der Leiter der Anlage oder der Untere Denkmalschutzbehörde und nach § 14 Abs. 2 des NDZG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Vor für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Funden ist das Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Südniedersachsen, Frau Dr. Jutta Eder, Friede (Osnabrück, Straße 15, 28121 Osnabrück, Tel. 044799-2129) für die Bearbeitung der Funde zu kontaktieren, einschließlich der Information und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung anzugeben.
- Abhängigkeiten**

Sollen bei ein geplantes Bau- und Errichten Hinweise auf Abhängigkeiten oder Abstände zulässig werden, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu kontaktieren.
- Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Verantwortlichen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu ermitteln. Die notwendigen Schutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsagenden die erforderliche Abhängigkeiten zu klären und die Regeln der Bauausführung zu bestimmen.
- Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II A des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. Den wasserrechtlichen Grundwasserstand ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind für Nutzungen und Oberflächen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Vermeidung von Grundwasserzügen in Wasserschutzgebiet (Baurecht) wird hingewiesen. Sofern der Boden eine Grundwasser als Wasserepithel für den Betrieb der Wasserversorgung genutzt werden soll, ist der Untere Wasserbehörde des Landes eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmung der erforderlichen Drinnen- und Böden ist abzustimmen. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebiet können diese Angaben abgeändert werden. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erstellung der Genehmigung den Vorhaben zustimmen.
- Vorhaben**

Gegenüber dem Stadtentwicklungsausschuss können keine Ansprüche aufgrund der von der K 348 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.
- Artenschutz**

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Biodiversität) sind unverändert gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Baueingetragenen, insbesondere vorhabenbezogener, Vorhaben der artenschutzrechtlichen Verpflichtung erfordert nicht von der Einhaltung der Vorschriften in konkreter Einzelheit.
- Mittelbereich**

Die Maßnahme im räumlichen Geltungsbereich wird in der Größe integriert und gemäß § 9 (2) BauGB die geschützte Landschaftsteile (Landschaft) gesichert.

## Gemeinde Wiefelstede

### Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 149

„Heidkamp, Hotel und Restaurant“

Übersichtskarte M. 1:

September 2020 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Osnabrück, Tel. 0447 9111-11, Fax 0447 9111-12, E-Mail: info@nwp.de, www.nwp.de

Heruntergeladen von: www.nwp.de

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*