

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 15.06.2020,
17:00 Uhr, in der Mensa der Grundschule Metjendorf

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Timo Broziat SPD

Hartmut Bruns FDP

Lutz Helm SPD

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

Siegfried Scholz CDU als Vertreter für Bärbel Osterloh

Dirk Schröder SPD

Helmut Stalling CDU

Günter Teusner B 90/Grüne

Jörg Weden SPD

beratendes Mitglied

Hanna Pilawa Jugendrat
Michael Sander Hegering Wiefelstede

René Schönwälder Die Linke

Tonny Woesthoff Seniorenbeirat

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister
Marco Herzog Fachbereichsleiter Bauen und Planen
Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung

Gäste

Dipl.-Ing. Bert Diekmann Diekmann, Mosebach & Partner, zu TOP 8 bis TOP 10

Monique Droste Diekmann, Mosebach & Partner, zu TOP 8 bis TOP 10

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 11 und TOP 12

Daniel Kodalle Nordwest-Zeitung

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

Zeitweise bis zu 19 Zuhörer/-innen

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Ausschussmitglied Kruse beantragt, den TOP 14 „Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter für die Gemeinde Wiefelstede“ von der Tagesordnung abzusetzen und aufgrund der Haushaltslage auf die Tagesordnung der übernächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses zu setzen.

Ausschussmitglied Bruns unterstützt den Antrag.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Einwohnerfragestunde

Eine Anwohnerin der Holtwiese bittet zu der Planung in Borbeck vortragen zu dürfen.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 04.05.2020

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.05.2020 wird mit einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

8. Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche
Vorlage: B/1441/2019

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 8 bis 10 gemeinsam zu beraten.

Die Sitzung wird unterbrochen, um Frau Neemann, Anwohnerin der Holtwiese, die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.

Frau Neemann trägt die Bedenken der Anwohner der Holtwiese vor. Sie kritisiert, dass bei der Bewertung der Alternativflächen offensichtlich die Kosten ausschlaggebend gewesen seien. Die Beeinträchtigung des geplanten Baugebiets durch den Lärm der Baumschule und den Verkehrslärm sei bekanntermaßen hoch. Sie sei seinerzeit nach Borbeck gezogen, weil sie auf dem Land leben wollte. Nun entwickle sich Borbeck immer mehr zu einer Ortschaft. Die Anbindung des neuen Baugebietes über die Holtwiese sei unzumutbar. Die geplanten Mehrfamilienhäuser seien nicht ortstypisch. Sie bezweifelt einen entsprechenden Bedarf. Für ältere Menschen fehle es an der Infrastruktur. Junge Familien seien auf zwei Autos angewiesen. Die geplante Bebauung würde aus der Ortschaft herausragen. Sie kritisiert, dass das Amphibienvorkommen nicht von einem Fachmann untersucht wurde. Die Holtwiese sei als Dauergrünland ökologisch wertvoller als intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Die Alternativfläche 1 sei nicht ausreichend untersucht worden. Man könne auch zu dem Ergebnis kommen, in Borbeck kein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

BM Pieper erinnert daran, dass man sich bereits seit 2015 mit der Erweiterung der Holtwiese beschäftige. Man habe sich im Verfahren mit allen öffentlichen und privaten Belangen auseinandergesetzt und Alternativflächen untersucht. Im Ergebnis sei die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I rechtlich und fachlich in Ordnung. Sie werde sogar vom Betreiber der Baumschule ausdrücklich befürwortet. Entscheidend sei nunmehr lediglich der politische Wille.

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass die SPD-Fraktion bei ihrer ablehnenden Haltung bleibe. Eine weitere Ausdehnung entlang der Landesstraße werde abgelehnt. Viele Fakten seien erst im Lauf des Verfahrens bekannt geworden. Er sei verwundert darüber, dass keine bessere Alternativfläche gefunden wurde. Es habe sich gezeigt, dass der städtebauliche Vertrag mit der Baumschule zur Lösung der Lärmproblematik nicht haltbar sei. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise nicht zu öffnende Fenster, seien für ihn Unsinn, den er nicht mitmachen wolle. Die Planung berücksichtige lediglich das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 und den Landschaftsrahmenplan des Landkreises von 1995. Der Schutz der Umwelt habe jedoch deutlich an Bedeutung zugenommen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises werde zurzeit überarbeitet. Das geplante Baugebiet befinde sich danach im Bereich der Haarenniederung. Das Umfeld werde als Fläche mit der Anforderung an die Landwirtschaft „Schutz und Entwicklung von Feuchtgrünland (N)“ und „Grünlandschutz und Nutzungsextensivierung (G)“ ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche stünde nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung.

Anmerkung zum Protokoll:

Der Landkreis Ammerland wurde noch einmal um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65 I gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 16.06.2020 des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft hat das B-Plangebiet Holtwiese ausreichend Abstand zum in der Karte 6 der Fortschreibung zum LRP dargestellten schutzwürdigen Bereich an der Haaren und dem Wasserzug 37. Aus Sicht der Fortschreibung des LRP gibt es zum jetzigen B-Plan Holtwiese keine Einwände, wenn eine Eingrünung zur freien Landschaft erfolgt. Die Fortschreibung des LRP liegt im Vorentwurf vor. Die Trägerbeteiligung wird voraussichtlich im Juli beginnen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bruns, ob man das Planungsbüro noch anhören solle, erklärt FDL Quathamer, dass der Vortrag des Planungsbüros sich auf die angesprochenen Knackpunkte der Planung beschränke und daher seiner Meinung nach hierauf nicht verzichtet werden sollte.

Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, stellt zunächst mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation ausführlich die Prüfung der Alternativflächen vor. Im Ergebnis sei die Fläche Holtwiese am besten für die geplante Wohnbauentwicklung in Borbeck geeignet.

BM Pieper fügt ergänzend hinzu, dass ein konkretes Angebot für die archäologischen Ausgrabungen vorliege.

Anschließend stellt Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, anhand einer Präsentation noch einmal kurz die Planungen vor, um anschließend detailreich die Abwägungsvorschläge zu den Themengebieten Gewerbelärm, Verkehrslärm, Biototypen, Fledermaus- und Amphibienvorkommen zu erläutern (siehe Anlage).

Ausschussmitglied Weden bleibt bei seiner Überzeugung. Der Vergleich mit dem Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“ hinke in seine Augen, da sich dort in der Nähe kein Gewerbebetrieb befinde.

Anmerkung zum Protokoll:

Der Vergleich mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 II bezieht sich ausschließlich auf den Verkehrslärm, der passiven Lärmschutz erfordert.

Er verweist erneut auf das Landschaftsprogramm von 1989 und den Landschaftsrahmenplan von 1995, der zurzeit vom Landkreis überarbeitet werde und stellt die Frage in den Raum, was man den Anwohnern der Holtwiese zumuten wolle. Auch er ist der Auffassung, dass die Alternativfläche 1 nicht intensiv genug geprüft wurde.

Ausschussmitglied Bruns macht deutlich, dass bei jeder Baulandentwicklung Flächen verloren gingen. Er sieht in dem geplanten Baugebiet eine sanfte Entwicklung. In Gristede seien bei solchen Gelegenheiten junge ehemalige Gristeder/-innen wieder in ihren Heimatort zurückgezogen. Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm seien gängige Praxis. Die FDP-Fraktion sei für eine sanfte Entwicklung auch in Borbeck insbesondere für junge Familien. Es seien keine besseren Alternativflächen gefunden worden. Es sollte auch keine weitere Suche stattfinden.

Ausschussmitglied Schröder widerspricht der Aussage des Bürgermeisters, dass die Bebauung aus rechtlicher Sicht möglich sei. Er habe rechtliche Bedenken bezüglich der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen. Der Hinweise des Landkreises auf das Urteil des VGH München, dass es konform ist, wenn durch passiven Lärmschutz gegen Verkehrslärm gleichzeitig auch Gewerbelärm gemindert wird, beziehe sich auf eine Innentwicklung. Hier befinde man sich im Außenbereich. Die Baumschule sei ein Gewerbebetrieb. Dessen Genehmigung sei Anlagen bezogen. Es gelte das Rücksichtnahmegebot. Passiver Lärmschutz sei bei Gewerbelärm nicht möglich. Ein Betreiberwechsel bei der Baumschule sei nicht ausgeschlossen. Die vorgeschlagene Regelung sei seiner Meinung nach rechtlich nicht einwandfrei. Dies müsse vom Landkreis noch einmal geprüft werden.

Anmerkung zum Protokoll:

Die Maßnahme (Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm) ist bereits im Vorfeld vom Landkreis geprüft worden (siehe Abwägungsvorschläge). Die Genehmigung eines entsprechenden Antrages wurde zugesagt. Es handelt sich hier nicht um eine (passive) Lärmschutzmaßnahme, da die Immissionsrichtwerte dann in der Nachtzeit eingehalten werden. Jeder Betriebsinhaber hat die Möglichkeit einen entsprechenden Antrag zu stellen. Es kommt im Übrigen schon jetzt zu Überschreitungen der Richtwerte im bestehenden Wohngebiet Holtwiese. Bisher gab es jedoch keinerlei Beschwerden.

Ausschussmitglied Teusner findet das Zitat aus dem Schreiben der Anwohner nicht fair. Seine Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und die SPD-Fraktion hätten die Planung bereits abgelehnt. Man sei weiterhin dagegen, auch wenn sie rechtlich und fachlich zulässig sei. Sie werde wegen der Lärmproblematik und der Beeinträchtigung der Natur politisch nicht gewollt, zumal sich die Situation durch die Überarbeitung des Landschaftsrahmenplanes noch ändern werde. Er kritisiert, dass nicht geprüft wurde, ob für die Anbindung der Alternativfläche 1 eine Verlegung der Ortsdurchfahrt oder ob eine Anbindung beispielsweise über das Grundstück der Tischlerei möglich sei. Die Alternativflächen 2 und 3 kommen auch seiner Meinung nach nicht in Frage. Eine weitere Alternativfläche liege seiner Ansicht nach neben dem Ehrendenkmal. Dort sei eine Lärmschutzwand möglich. Das Argument, dass Kinder in ihrem Heimatort zurückkommen könnten, ziehe nicht mehr, da dieser Punkt gemäß Richtlinie über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken nicht mehr entscheidend sei. Für die Ortschaft Borbeck wünscht er sich eine kleinteilige Entwicklung.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz mit Zustimmung des Ausschusses an Ausschussmitglied Weden.

Ausschussmitglied Nacke verweist auf die Pressemitteilung der CDU-Fraktion in der NWZ am 27.05.2020. Die bauliche Entwicklung konzentriere sich überwiegend auf die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. Es soll aber auch eine Entwicklung in den kleineren Ortschaften erfolgen. Auch Borbeck solle eine Chance bekommen. Die Fläche Holtwiese stand von Anfang an zur Debatte. Die Erweiterungsmöglichkeit wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Holtwiese“ vorgesehen. Die Straße sei zwar eng, könne aber verbreitert werden. Bei entsprechenden Bauleitplanverfahren würden die Anwohner immer wieder Beeinträchtigungen befürchten. Bisher habe man sich alle Einwände angehört und dann entschieden. Er kritisiert, dass hier der Eindruck vermittelt werde, der Vortrag des Planungsbüros und die Stellungnahmen der Behörden seien rechtlich zu beanstanden. Die

CDU-Fraktion halte die Fläche Holtwiese für geeignet. Der Baumschulbetrieb sei schon jetzt verpflichtet, eine Verschiebung der Nachtzeit zu beantragen. Aktiver Lärmschutz mit hohen Lärmschutzwänden lehne seine Fraktion ab.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Schröder zeigt sich verwundert über die Aussage seines Vorredners. Beim Immissionsschutz gebe es keinen Bestandsschutz.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass die UWG-Fraktion ebenfalls für eine bauliche Entwicklung in den kleineren Ortschaften sei. In Borbeck gab es Widerstände aus der Bevölkerung. Es konnten einige Dinge geändert werden. Man werde der Planung daher zustimmen.

Ausschussmitglied Helm ist der Auffassung, dass sich die Fläche gegenüber dem Dörpshus als alternative Fläche anbiete.

BM Pieper entgegnet, dass diese Fläche vom Planungsbüro nicht geprüft wurde.

Ausschussmitglied Scholz ist mit der Planung einverstanden. Die Alternativfläche 2 sei seiner Meinung nach keine nachhaltige Lösung. Im Gegensatz zur Fläche Holtwiese werde diese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine funktionierende Landwirtschaft werde auch in Zukunft gebraucht.

Die Sitzung wird unterbrochen, um Frau Neemann, Anwohnerin der Holtwiese, die Gelegenheit zu geben, sich zu äußern.

Frau Neemann ist der Auffassung, dass eine extensiv genutzte Dauergrünfläche ökologisch wertvoller sei als intensiv genutztes Ackerland.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Ohne weitere Aussprache ergeht bei 6 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt das Ergebnis der Suche nach Alternativflächen in der Ortschaft Borbeck zur Kenntnis und beschließt, die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ und zur 119. Flächennutzungsplanänderung fortzuführen.

- 9. 119. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 I),**
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/1561/2020

Aufgrund der bereits zu TOP 8 (Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche) erhaltenen Informationen (siehe anl. Präsentation) und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 6 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter stellt der Rat die 119. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

- 10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung",**
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen
Träger
öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1560/2020

Aufgrund der bereits zu TOP 8 (Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche) erhaltenen Informationen (siehe anl. Präsentation) und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 6 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 11. 133. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I);**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1563/2020

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor. Die Fläche sei verfügbar und das bestehende Regenrückhaltebecken könne erweitert werden. Die Immissionen der Pumpstation müssten noch genauer untersucht werden. Sie habe jedoch keine Befürchtung, dass hierdurch die Planung unmöglich werde. Ziel der Planung seien Einfamilien- und Doppelhäuser und keine verdichtete Bebauung. Die Mindestgrundstücksgrößen seien leicht reduziert worden.

Ausschussmitglied Weden ist grundsätzlich dafür, auch kleinere Flächen zu überplanen. Er weist darauf hin, dass in der unmittelbaren Nähe neunmal im Jahr ein großer Flohmarkt veranstaltet werde. Er ist der Auffassung, dass hier dieselben Festsetzungen getroffen werden sollten wie beim Bebauungsplan Nr. 29 I. Hier seien im Verfahren sicher noch Korrekturen möglich.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass er in Niederschriften aus dem Jahr 2017 Informationen zur Verfügbarkeit der Fläche gefunden hätte, die sich widersprechen würden. Er bittet die Verwaltung, die Verfügbarkeit bis zur Verwaltungsausschusssitzung zu überprüfen.

Ausschussmitglied Bruns erklärt, dass die FDP-Fraktion der Planung zustimme, und fragt nach der Kompensation.

Frau Abel, NWP, weist darauf hin, dass die Planung erst ganz am Anfang stehe und die Frage der Kompensation im Verfahren noch beantwortet werde.

Ausschussmitglied Teusner macht deutlich, dass mit der Planung einem Gewerbebetrieb mit zwei Angestellten die Geschäftsgrundlage entzogen werde. Der Reiterhof werde der Planung zum Opfer fallen. Die Planung entspreche außerdem nicht dem Entwicklungskonzept für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld und sei für ihn daher nicht nachvollziehbar. Ca. 50 Kindern werde die Freizeitbeschäftigung entzogen. Und nicht nur der Flohmarkt finde in der Nähe statt sondern auch das Osterfeuer. Die Fläche werde durch den Lärm und Geruch der Pumpstation beeinträchtigt. Die Baugebiete An der Alexanderheide und Heidkamp-Nord seien noch nicht einmal fertiggestellt und schon soll es hier weitergehen.

Frau Abel, NWP, erklärt, dass der Umweltbericht noch erstellt werden müsse.

Ausschussmitglied Helm bittet um Auskunft, ob an der Straße „An den Eichen“ eine Nebenanlage geplant sei. An Flohmarkttagen werde diese Straße von sehr vielen Pkw benutzt. Eine Nebenanlage sei seiner Meinung nach erforderlich.

Frau Abel, NWP, ist ebenfalls der Auffassung, dass eine Nebenanlage an der Straße „An den Eichen“ erforderlich sei.

Auf Anfrage vom beratenden Ausschussmitglied Schönwälder bestätigt BM Pieper, dass die Lärm- und Geruchsimmissionen untersucht werden.

Die Sitzung wird unterbrochen, um den anwesenden Anliegern bzw. Betroffenen die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.

Frau Ganseforth berichtet als Anliegerin, dass der Lärm der Pumpstation unterschiedlich laut sei. Bei Starkregen sei die Pumpstation beispielsweise besonders laut. Es müsse daher an verschiedenen Tagen geprüft werden.

Frau Böhm, Pächterin und Betreiberin des Reiterhofes, hat die Zusage der Eigentümer, dass sich das Pachtverhältnis Jahr für Jahr verlängere. Sie sei bereits seit 15 Jahren Betreiberin des Reiterhofes. Damals sei ihr gesagt worden, dass auf der Fläche wegen der Pumpstation keine Bebauung möglich sei. Es habe sich auf der Fläche ein kleines Paradies für Kinder und Ausflügler entwickelt. Sie bestätigt, dass die Pumpstation sehr laut ist, und auch die Geruchsbelästigung.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Ohne weitere Aussprache ergeht bei 10 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 133. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

12. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung";**
hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
Vorlage: B/1562/2020

Aufgrund der bereits zu TOP 11 (133. Änderung des Flächennutzungsplanes) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 10 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung".**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

13. Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg"
Vorlage: B/1572/2020

BM Pieper erinnert daran, dass das Thema Nachverdichtung bereits häufiger diskutiert wurde. Auch mit Bauwünschen im Gebiet Hörner Esch habe man sich mehrfach beschäftigt. Der letzte Antrag sei nun Anlass für die Untersuchung des Nachverdichtungspotenzials gewesen. Die Verkleinerung des Spielplatzes sei nur eine Möglichkeit. Es wurde noch keine rechtliche oder tatsächliche Prüfung der möglichen Potenzialflächen vorgenommen. In der heutigen Sitzung gehe es nur um die weitergehende Prüfung der Realisierbarkeit.

Ausschussmitglied Weden spricht sich grundsätzlich für Nachverdichtungen aus. Der Spielplatz sollte jedoch auf keinen Fall verkleinert werden. Bei Spielplätzen gebe es zwischen- durch immer wieder Zeiträume, in denen diese selten genutzt werden. Die Verkleinerung wäre ein falsches Signal zum Beispiel für den Fortbestand des Bolzplatzes an der Mühlenstraße. Er erinnert daran, dass der Spielplatz im Hörner Esch von den Anliegern mitbezahlt wurde.

Ausschussmitglied Teusner stimmt seinem Vorredner zu.

Ausschussmitglied Kruse stimmt ebenfalls zu. Seine Fraktion werde jedoch gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung stimmen, da nur wenige Grundstücke profitieren würden. Der letzte Antragsteller könne auf seinem Grundstück bauen. Er müsse nur seine Planung ändern.

Die Sitzung wird unterbrochen, um dem anwesenden Antragsteller die Gelegenheit zu geben, sich zu äußern.

Herr Westie erklärt, dass eine dem Bauteppich angepasste Planung optisch nicht zum Gebäudebestand und zur Bebauung auf den Nachbargrundstücken passen würde. Die von ihm beantragte Änderung des Bebauungsplanes sei seiner Meinung nach möglich. Sein Garten sei zu groß und werde nicht mehr benötigt.

Ende der Sitzungsunterbrechung.

Bei 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme ergeht folgender Beschlussvorschlag (Ausschussmitglied Weden ist bei der Abstimmung nicht anwesend):

Der Verwaltungsausschuss beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorermittelten Potenziale für eine Nachverdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“, eine weitergehende Prüfung der Realisierbarkeit, ggf. unter Hinzuziehung eines Fachbüros, vorzunehmen und bei entsprechend positivem Ergebnis einen Änderungsentwurf in den Fachausschuss zur Beratung einzubringen.

14. Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter für die Gemeinde Wiefelstede
Hier: Antrag der UWG und F.D.P. Fraktionen vom 17.11.2019
Vorlage: B/1571/2020

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen.

15. Aufforderung an die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede zur Schaffung von dringend benötigtem, günstigen Wohnraum
Antrag von Ratsherr René Schönwälder vom 06.12.2019
Vorlage: B/1565/2020

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder geht eingangs kurz auf seinen Antrag ein. Die angesprochene Quote sei verhandelbar. Die Vergabe sollte nach sozialen Kriterien wie beispielsweise dem Einkommen erfolgen. Viele Wohnungen würden in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung herausfallen. Zukünftig werde es außerdem mehr Einzelhaushalte geben. Mietwohnungsbau würde zudem den Flächenverbrauch reduzieren.

Ausschussmitglied Teusner schlägt vor, den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu teilen. Zunächst sollte über den Antrag auf Festsetzung einer Quotenregelung abgestimmt werden und anschließend über die Ausweisung von Flächen für den Mietwohnungsbau. Dieser Teil sollte geändert werden in „verstärkte Ausweisung von Flächen für den sozialen Mietwohnungsbau“.

Der Ausschuss kommt mit 5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen mehrheitlich überein, über den Vorschlag von Ausschussmitglied Teusner abzustimmen.

Zunächst wird über den Beschlussvorschlag a) abgestimmt. Diesem wird mit 10 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zugestimmt.

Anschließend wird über den weitergehenden Beschlussvorschlag von Ausschussmitglied Teusner abgestimmt. Diesem wird mit 6 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich zugestimmt. Eine Abstimmung über den ursprünglichen Beschlussvorschlag erübrigt sich damit.

Es ergeht somit folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede lehnt den Antrag des Ratsherrn René Schönwälder zur Festsetzung einer Quotenregelung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ab.**
- b) Zukünftig soll verstärkt die Ausweisung von Grundstücken für den sozialen Mietwohnungsbau für jedes neue Baugebiet als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsstrukturen und des direkten Umfeldes vorgenommen werden.**

16. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

17. Anfragen und Anregungen

17.1. Defekte Straßenlaterne

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder berichtet, dass die Straßenlaterne im Thienkamp auf der Höhe der Feuerwehr flackere.

BM Pieper erklärt, dass dies der Verwaltung schon bekannt sei und die Meldung weitergegeben wurde.

17.2. Hydrantenschild bei der Gemeindebücherei

Ausschussmitglied Broziat berichtet, dass das Hydrantenschild bei der Gemeindebücherei kaum noch zu identifizieren sei.

17.3. Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich

FBL Herzog erklärt, dass der angedachte Kriterienkatalog für eine einheitliche Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich so nicht möglich sei, da hier jeder Fall einzeln zu prüfen sei. Auch der Landkreis verfüge über keinen entsprechenden Katalog. Der Vermerk hierzu werde dem Protokoll als Anlage beigelegt.

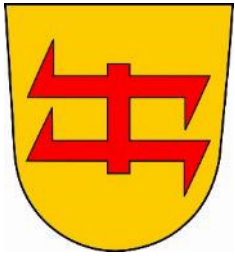
18. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 19.20 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Marco Herzog
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung



Gemeinde Wiefelstede

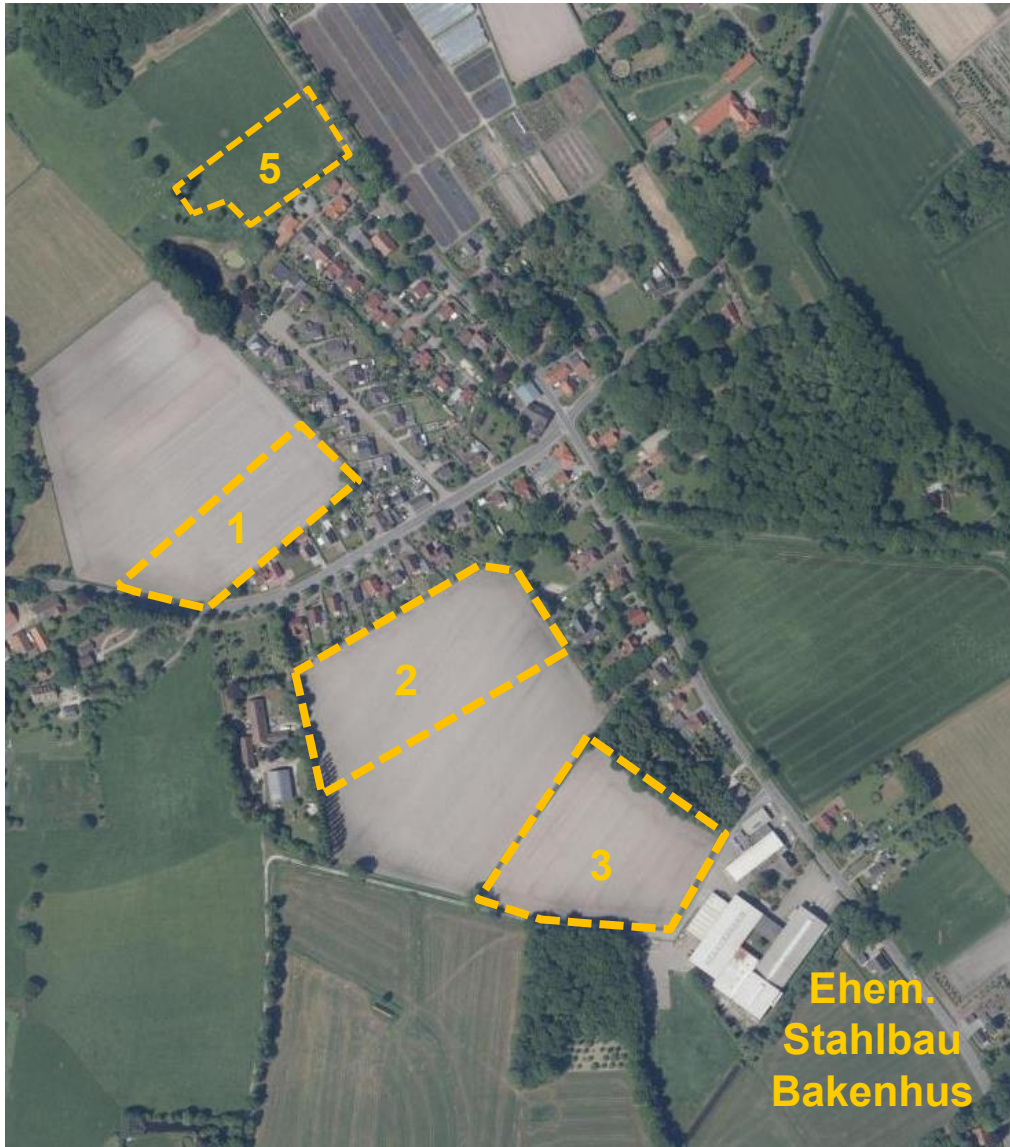
TOP 8

Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck

Vorlage: B/1441/2019

Bau- und Umweltausschuss

15.06.2020



Durch die Verwaltung geprüfte Alternativstandorte

Fläche 1

Verkehrliche Anbindung innerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht möglich

Fläche 3

aktiver Lärmschutz notwendig

Fläche 4

Ablehnung des Bauleitplanverfahrens im VA-Beschluss 16.01.2017 -> Planung der Fläche 5

-> Kurzprüfung der Fläche 2 durch das Planungsbüro

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5

erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

3



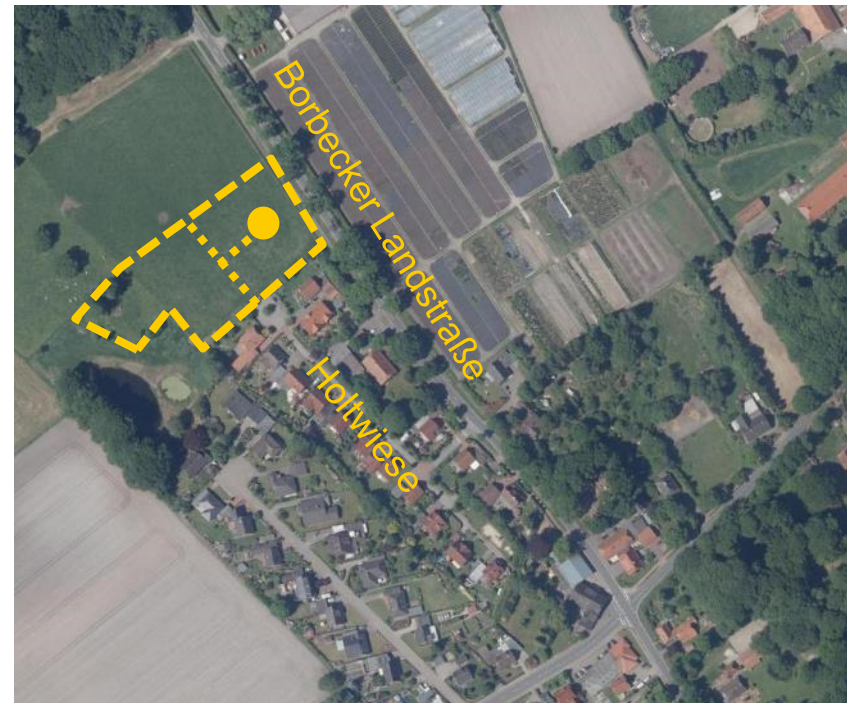
Größe

Mit 2 ha (ca. 20 Grundstücke) über dem festgelegten Bedarf im Wohnbauentwicklungskonzept (0,28-1,14 ha)

Grundsätze der Raumordnung:

nicht nur auf die Eigenentwicklung der Ortschaft ausgerichtet -> Zuzug notwendig

-> entspricht damit nicht den Grundsätzen der Raumordnung



Größe

Mit 0,995 ha maßvolle Entwicklung entsprechend des Zielkonzeptes

Grundsätze der Raumordnung

Deckt die Eigenentwicklung der Ortschaft ab und ist damit mit den Grundsätzen der Raumordnung konform

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5

erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

4

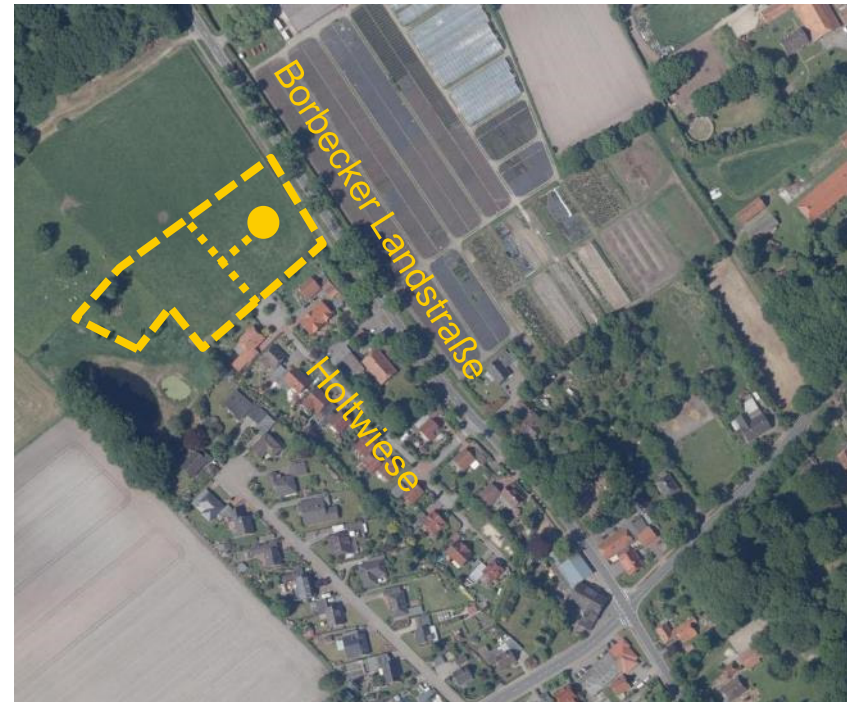


Aktuelle Nutzung

Ackerland

Verkehrliche Anbindung

- Bentskamp führt direkt am Betriebsgelände (Stahlbau Bakenhus) vorbei
- Teile des Betriebsgeländes können nur über den Bentskamp erreicht werden



Aktuelle Nutzung

Grünland

Verkehrliche Anbindung

- Anbindung über die teilweise sehr schmale Gemeindestraße Holtwiese
- Anlegen einer Ausweichbucht möglich

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5

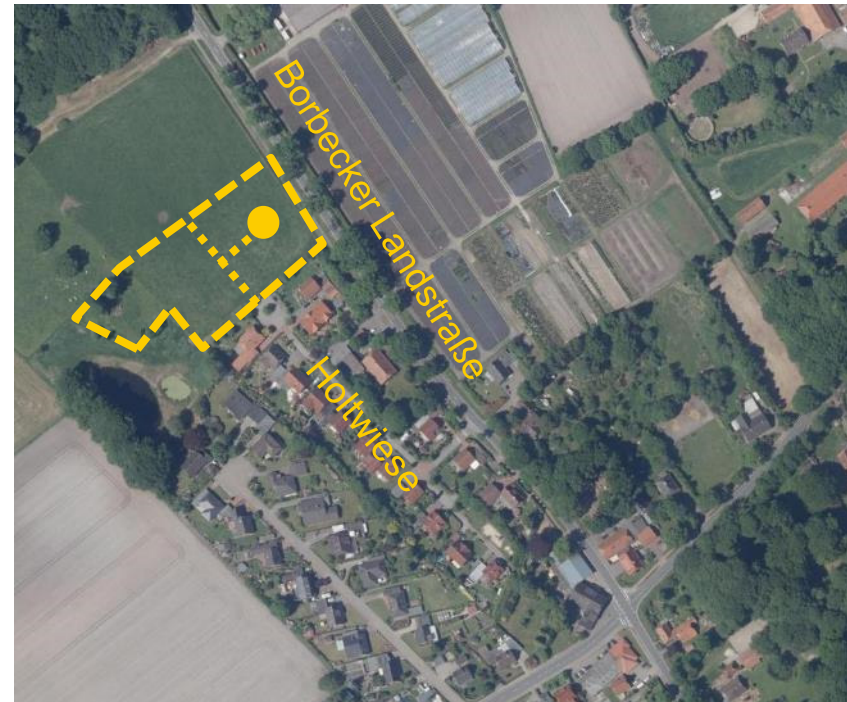
erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

5



Erschließung

- Ausbau des Bentskamp notwendig
 - Herstellung einer relativ langen Planstraße
 - Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen
- > sehr hoher Erschließungsaufwand



Erschließung

- Anschluss an Holtwiese bereits vorhanden
 - Herstellung einer relativ kurzen Planstraße
 - Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens möglich
- > geringer Erschließungsaufwand

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5

erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

6



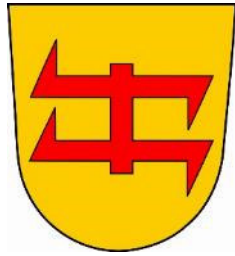
Denkmalschutz

Prospektionen erforderlich, anschließend evtl.
archäologische Ausgrabungen
(ähnliche Kosten zu erwarten)



Denkmalschutz

Prospektionen wurden durchgeführt,
Archäologische Ausgrabungen erforderlich
(max. ca. 107.000 Euro nach Aufwand,
bei fehlenden Funden können die Kosten sinken)



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)

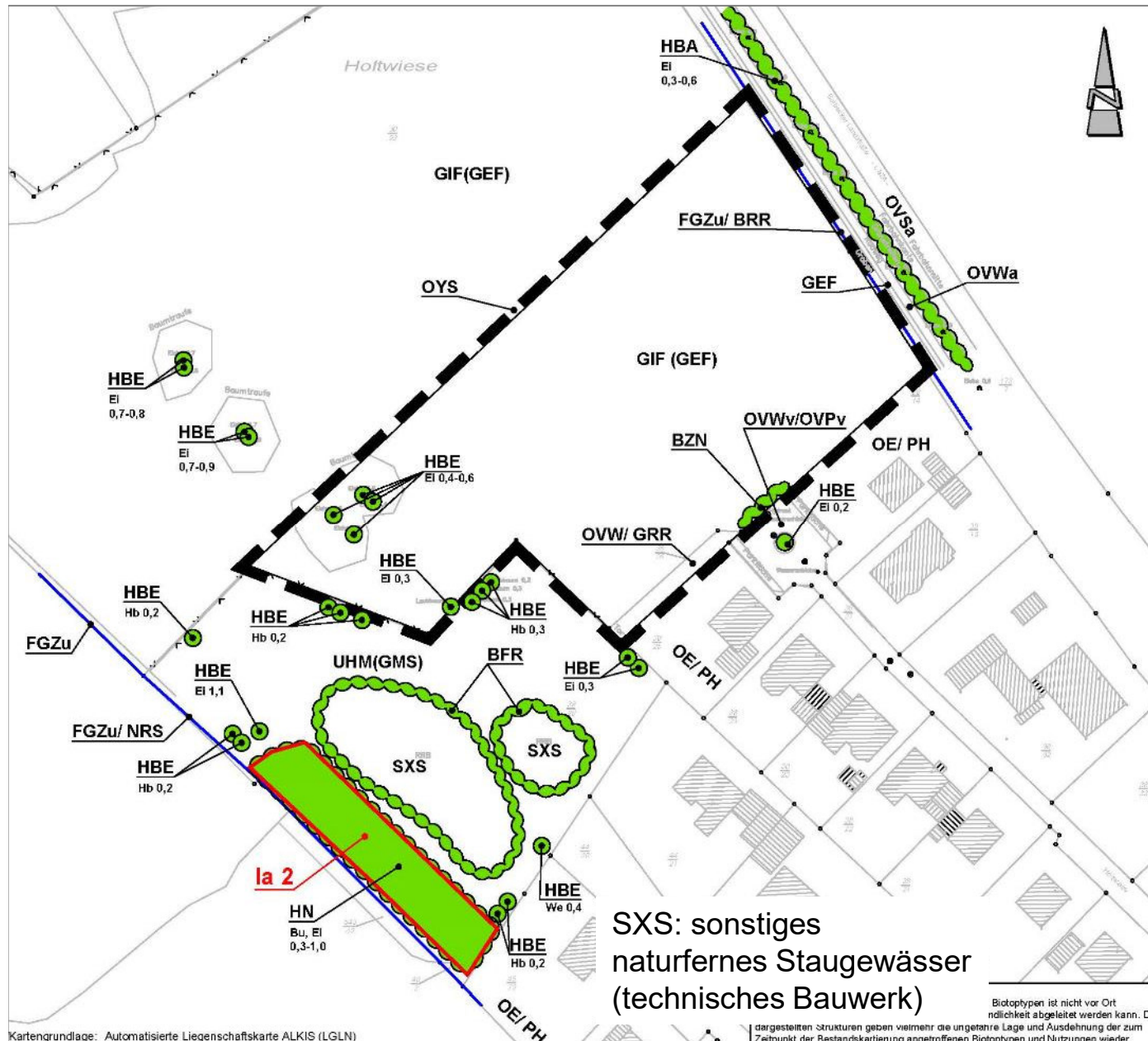
und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

eingegangenen Stellungnahmen

Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<u>1. Immissionsschutz (Gewerbelärm)</u> Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) sind mithilfe - eines städtebaulichen Vertrages, - einer Verschiebung der Nachtzeiten und - Eintragung einer Grunddienstbarkeit rechtlich nicht ausreichend abgearbeitet (LK Ammerland) Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Containerbaumschule hat nur eine theoretische Funktion (da in Ausnahmefällen auch länger bewässert werden kann) (Bürger)	Wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns wird gem. TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben. Die Verlegung der Nachtzeit ist für die Containerbaumschule unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus bauordnungsrechtlichen (Bestandsbebauung) und wirtschaftlichen Gründen <u>bereits jetzt notwendig</u>. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. -> Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm werden im Bebauungsplan Nr. 65 I eingehalten -> Antrag auf Verschiebung der Nachtzeit ist beim LK Ammerland zu stellen. -> Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert

Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<u>2. Immissionsschutz (Verkehrslärm)</u> Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) sind ausreichend berücksichtigt (LK Ammerland).	Für die von Straßenlärm betroffenen Bereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt - 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) Es sind die gleichen textlichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen wie im Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp Nord“ (Satzungsbeschluss März 2019)

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<u>3. Biotoptypenkarte</u> Biotoptypenkarte aus dem Oktober 2017 (Bürger / BUND) Kartierung im Oktober ist nicht sachgerecht. Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblümchen lässt wertvolleres Grünland vermuten, das im Mai/Juni verifiziert werden müsste.	- 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 Biotoptyps von mesophilem Grünland und Nassgrünland möglich



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/Allee

Binnengewässer
 FGZu Sonstiges vegetationsarmer Graben
 SXs Sonstiges naturfernes Staugewässer
 Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore
 NRS Schilf-Landröhricht

Grünland
 GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
 GIF Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte

Stauden- und Ruderalfluren
 UHM Halbruderal-Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

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

Gebäude, Verkehrs- und Industriezonen
 OVW Weg
 OVS Straße
 OE Einzel- und Reihenhause bebaut
 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 Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (5. Fassung, Stand 01.03.2004) und der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützten Farn- und Blütenpflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
Ia Storchschnabel	<i>Urtica 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	Datum		Umfang	
		Bearbeitet:		Standort	
		Gezeichnet:		Karte/Druck	
		Geprüft:		Datum	

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsentwicklung
 Grünflächen- und Freizeitanalyse

Ordnungsstraße 86 29163 Rastdorf Tel. (04412) 91 18 30 Fax 91 18 40



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.“

Biotoptypen (Stand 07/2019)

nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (2016)

hölzbestände
niedriges nährstoffreicher Standorte
s-Gestrüpp
nahes Feldgehölz
Baum/Baumgruppe
reihe/Allee

niedrig vegetationsarmer Graben
niedriges natürliches Stauwasser
beständig, zeitweise trockenfallend

Gründe der Sumpfe und Niedermoore
Landröhricht

niedriges feuchtes Extensivgrünland
niedriges Intensivgrünland feuchter Standorte

Grassflächen
niedriges Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

reicher Scherrasen
Gehölz aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
Garten

Gebäude, Verkehrs- und Industriezonen

OWW 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
EI Stiel-Eiche
Hb Hainbuche
We Weide
Fagus sylvatica
Quercus robur
Carpinus betulus
Salix spp.

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

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
la Storchschnabel	<i>Urtica aquifolium</i>	-	§

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

Häufigkeitsangaben:

Anzahl Quadratmeter: VI = >100



Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

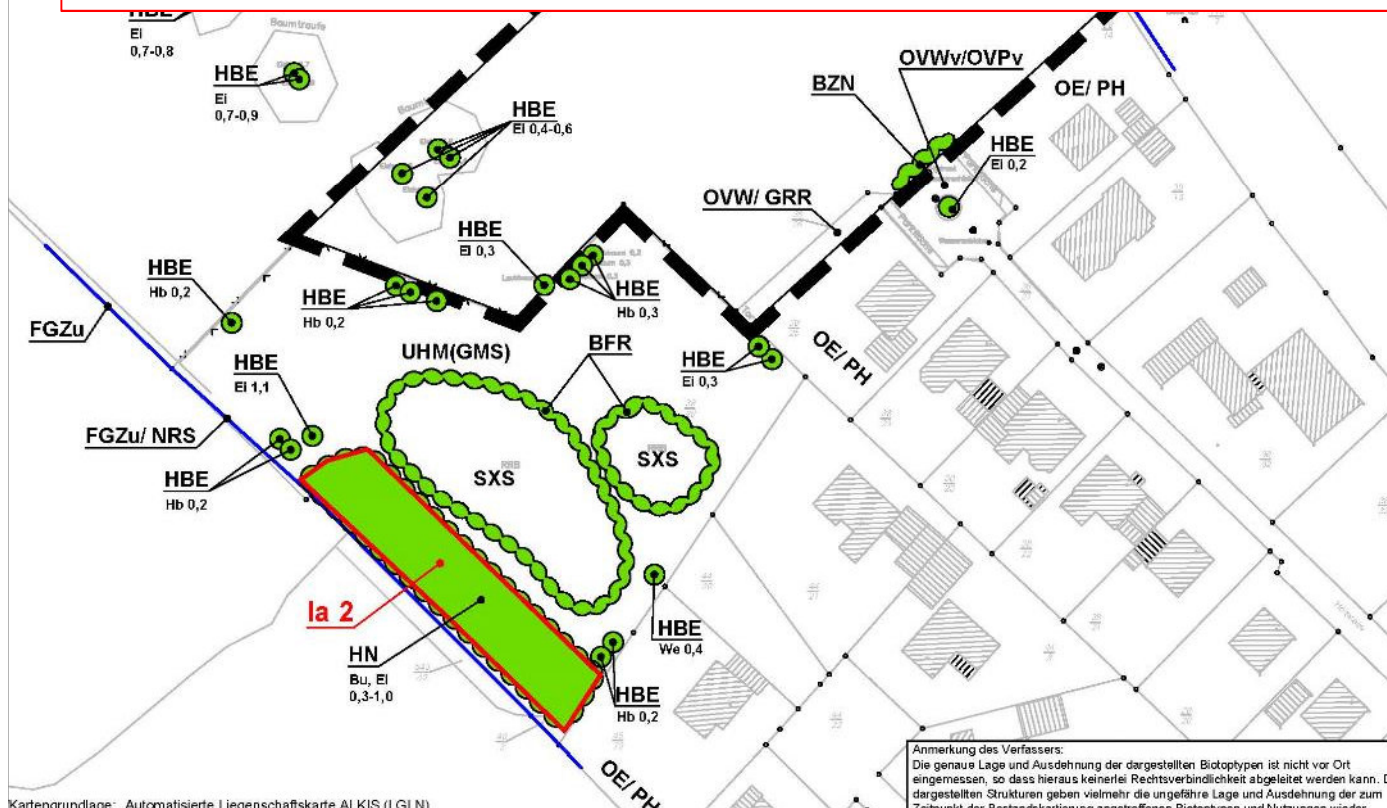
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab: 1 : 1.000	Projekt: 17-2540	Bearbeitet: 07/2019	Status: Stufung

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

Ordnungsstraße 56 29163 Rastdorf Tel. (04412) 91 18 30 Fax 91 18 40



Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen 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 Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>4. Fledermausvorkommen</u> Fledermausvorkommen bekannt; Fledermauserfassungen zwingend erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können (Bürger / BUND) Im geplanten Baugebiet und im Abschnitt der Holtwiese, die für Straßenverbreiterung vorgesehen ist, lassen sich im Frühjahr und Sommer erhebliche Fledermausvorkommen beobachten 	- 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
<u>5. Amphibienvorkommen</u> keine faunistischen Untersuchungen (Amphibien- und Fledermausvorkommen) durchgeführt (Bürger / BUND) Bedeutende Amphibienvorkommen bekannt aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland im Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken) Auswirkungen der Planung auf Amphibienvorkommen, Laichgewässer und Wanderwege nicht abschätzbar	- 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

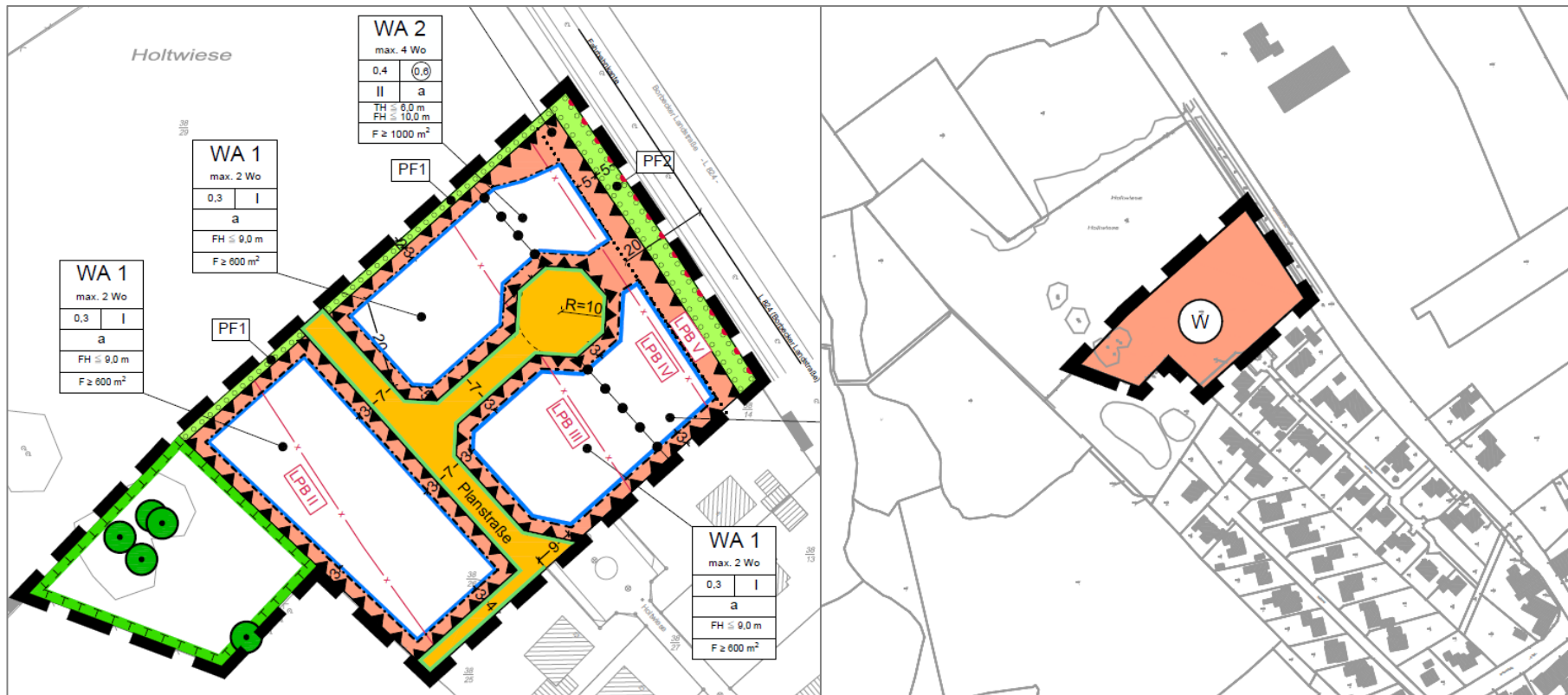
Relevante Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<u>5. Amphibienvorkommen</u> Zählung wandernder Amphibien durch Anwohner (Wanderung von „Holtwiese“ über Wendekreis zum Plangebiet und dann Richtung Bruns-Teich und Löschteiche) (Bürger / BUND)	- Überwiegend keine Bestimmung der gefundenen Individuen auf Artebene; 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
<u>5. Amphibienvorkommen</u> Auswirkungen der Planung auf Amphibienvorkommen, Laichgewässer und Wanderwege nicht abschätzbar (Bürger / BUND) 	<u>Kurzstellungnahme vom Biologen</u> - 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.“

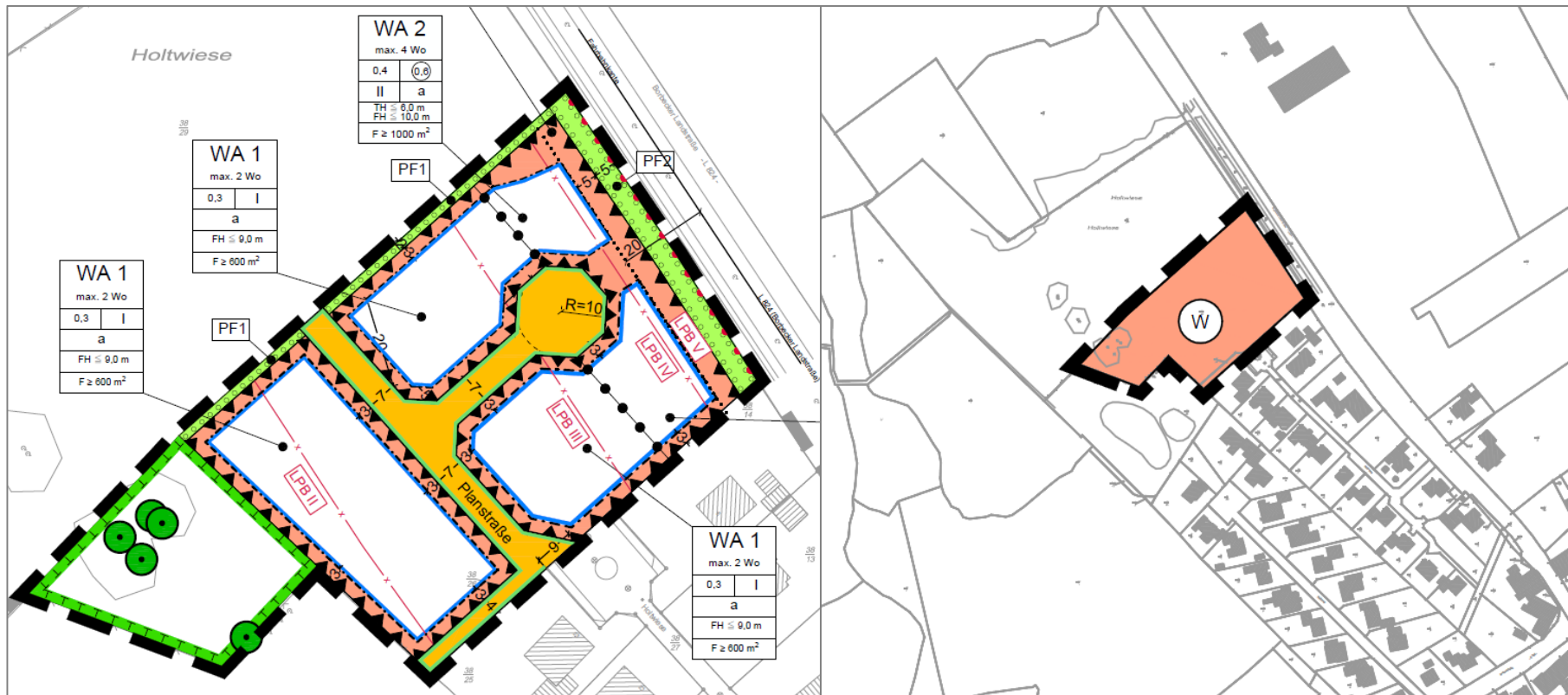
Satzungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. 65 I

119. Flächennutzungsplanänderung

Satzungsbeschluss

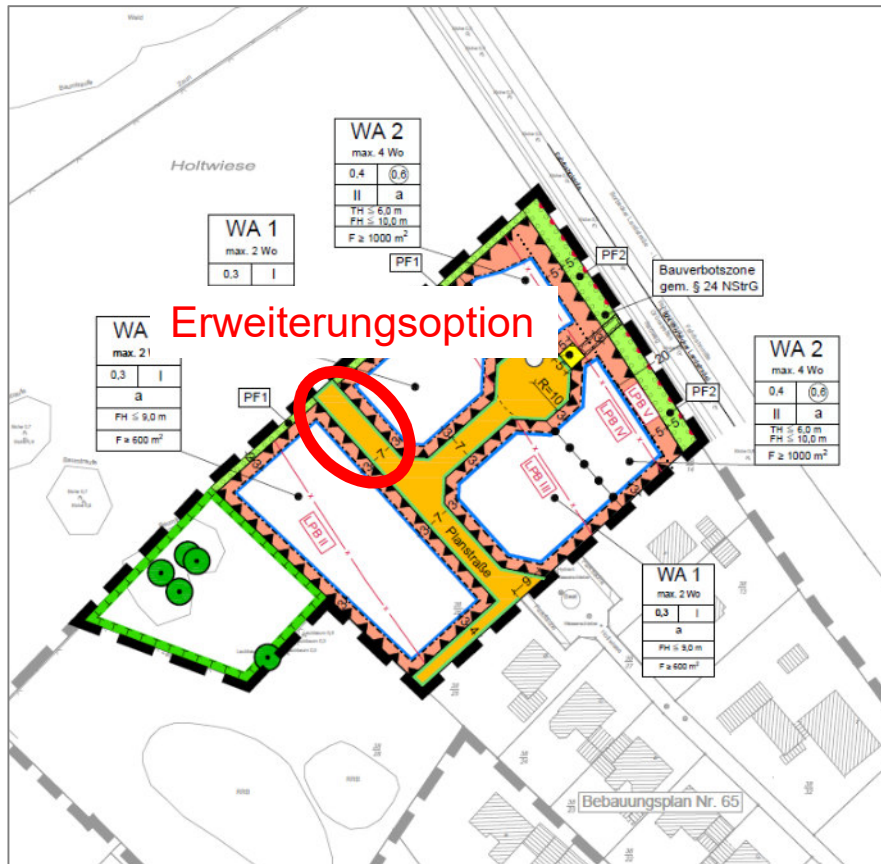


Bebauungsplan Nr. 65 I

119. Flächennutzungsplanänderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Übersicht Plangebiet



Planzeichnung



Städtebauliches Konzept



Zwergohreule

- 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.



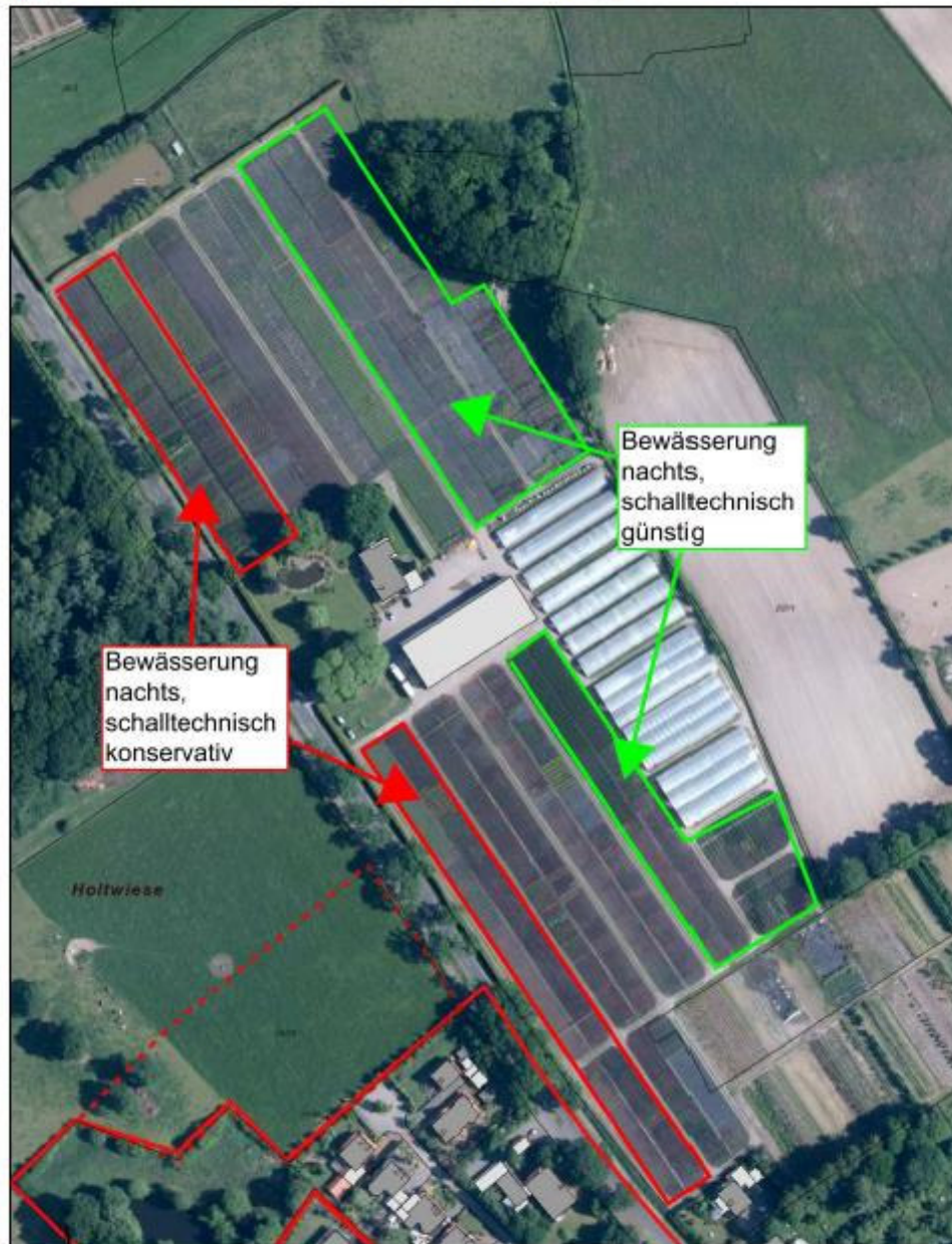


Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der *Borbecker Landstraße* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede - Borbeck

Abbildung 7: Beurteilungspegelverlauf im *Nachtzeitraum* auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von gewerblichen Geräuschimmissionen, Aufpunkthöhe: 4,8 m (1.OG).

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 Rauminnern nicht überschritten wird.

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

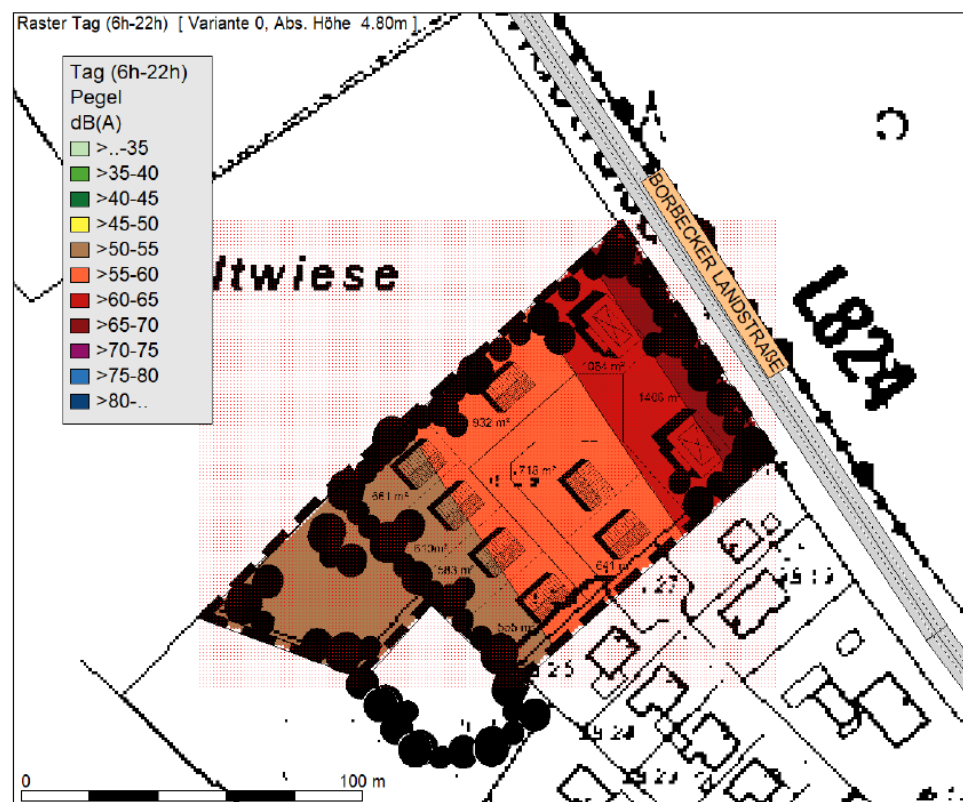
- (3) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs A1 und A2 mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen gelten folgende Festsetzungen:

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.

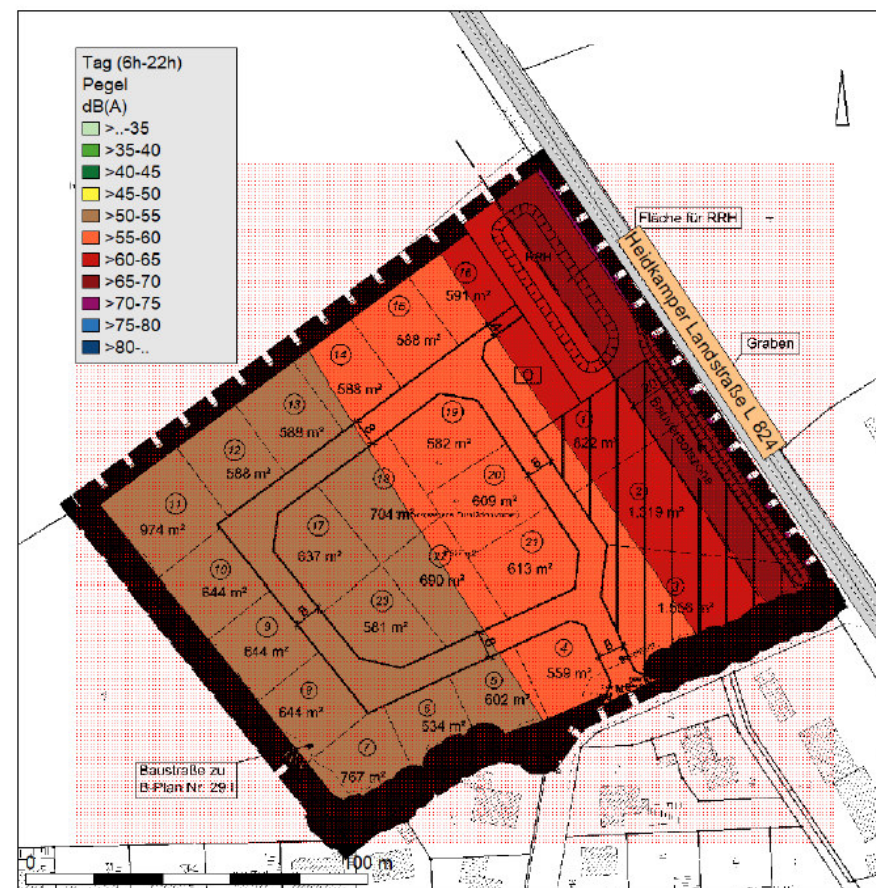
Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 2 sind zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

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

Abbildung 4: Beurteilungspegelverlauf im **Nachtzeitraum** auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Straßenverkehr, Rasterhöhe: 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. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ |
| Lärmpegelbereich III: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ |
| Lärmpegelbereich IV: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ |
| Lärmpegelbereich V: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ |
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 $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schallgedämmten 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 verminderter 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 Landkreises 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 Schnithecken 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 Schnithecken nicht übersteigen.

Gemeinde Wiefelstede

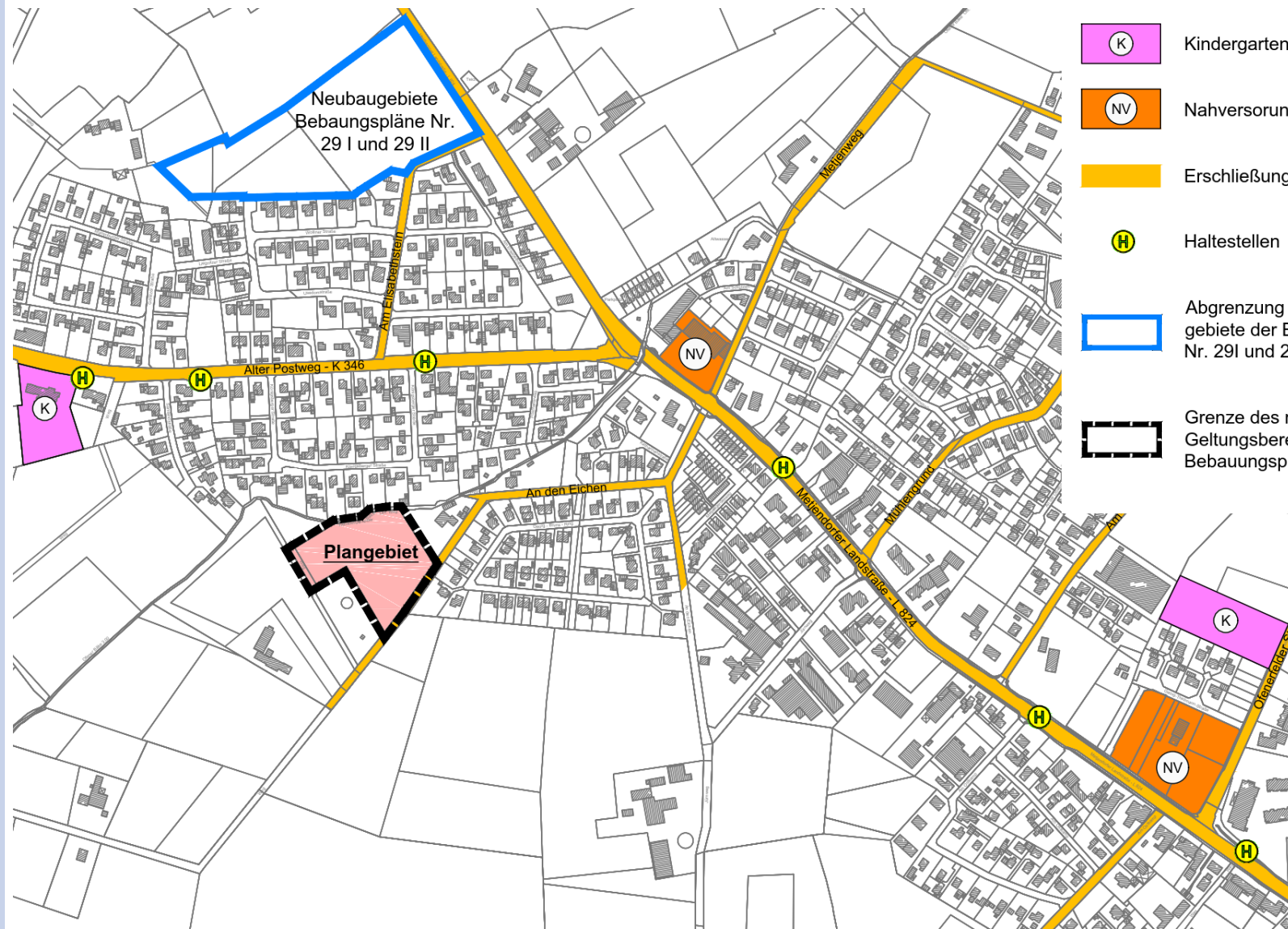
***133. FNP-Änderung
und***

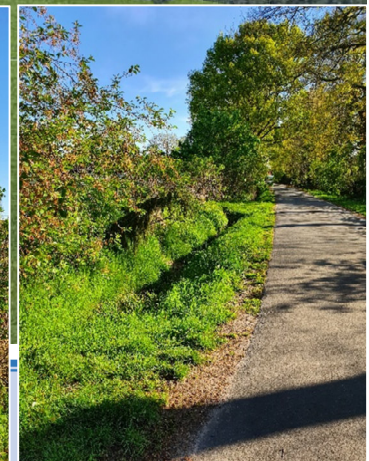
Bebauungsplan Nr. 117 I

"Metjendorf, An den Eichen-Erweiterung "



Bau- und Umweltausschuss am 15.06.2020







FNP-Ausschnitt

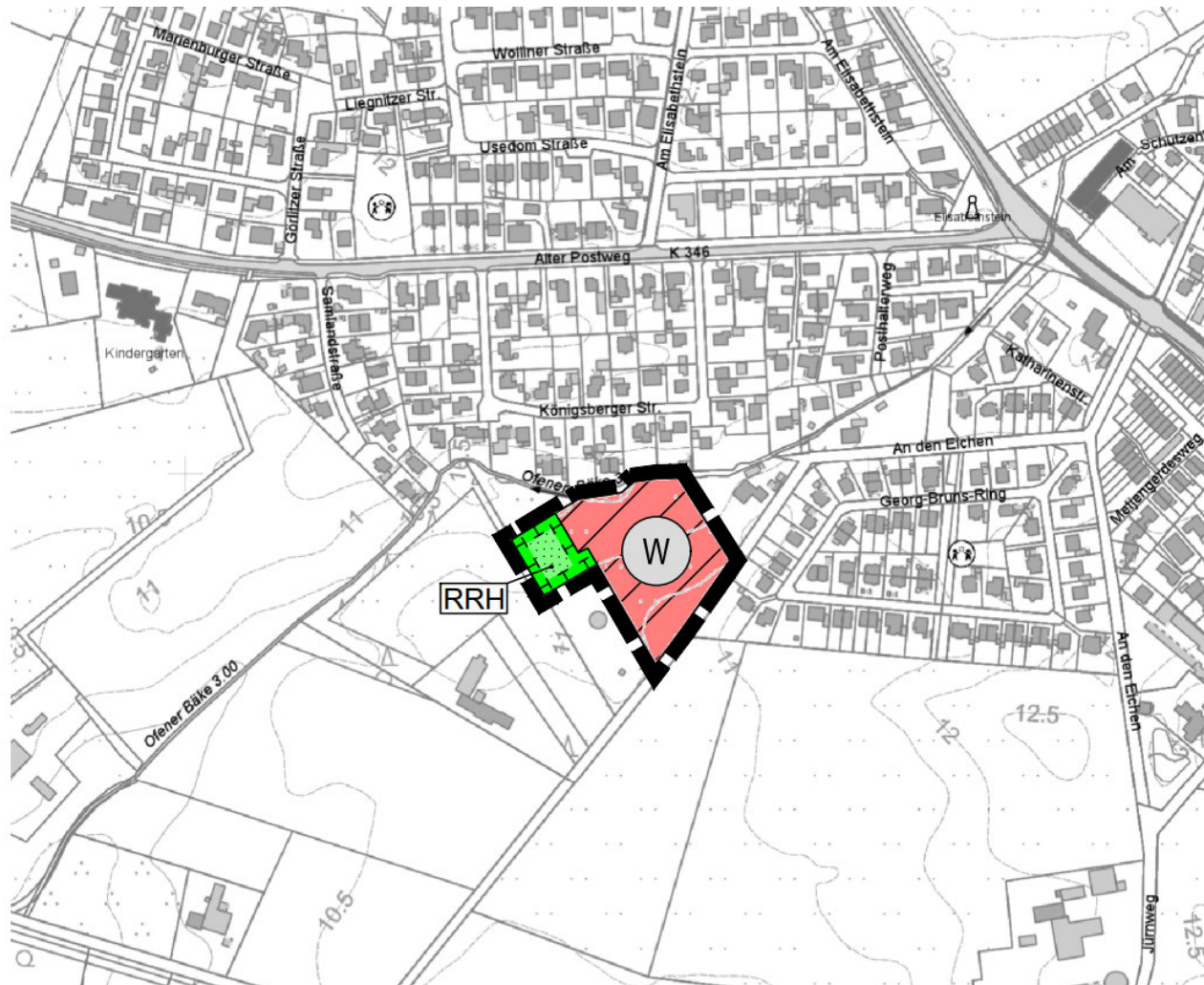


44. FNP-Änderung



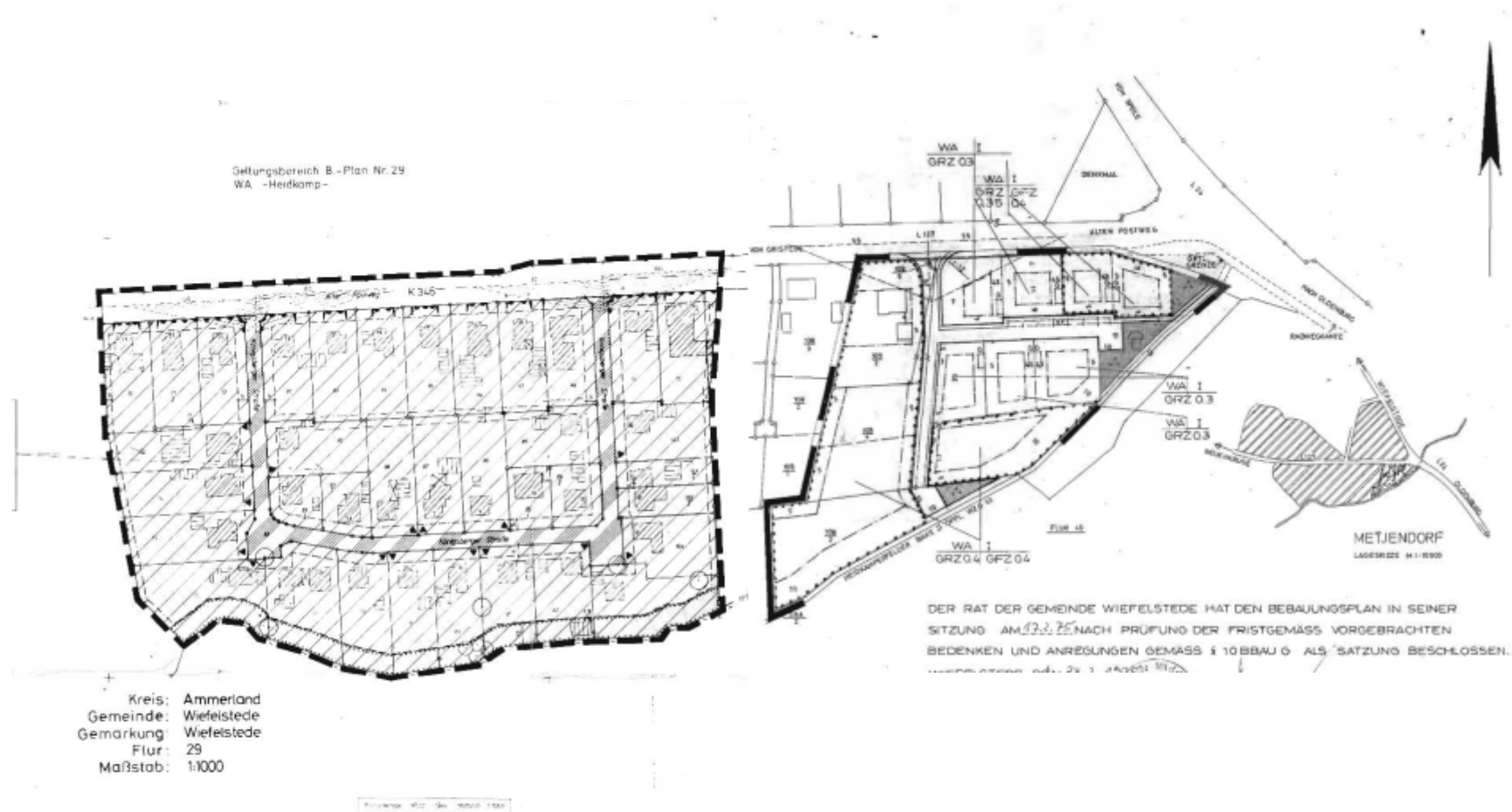


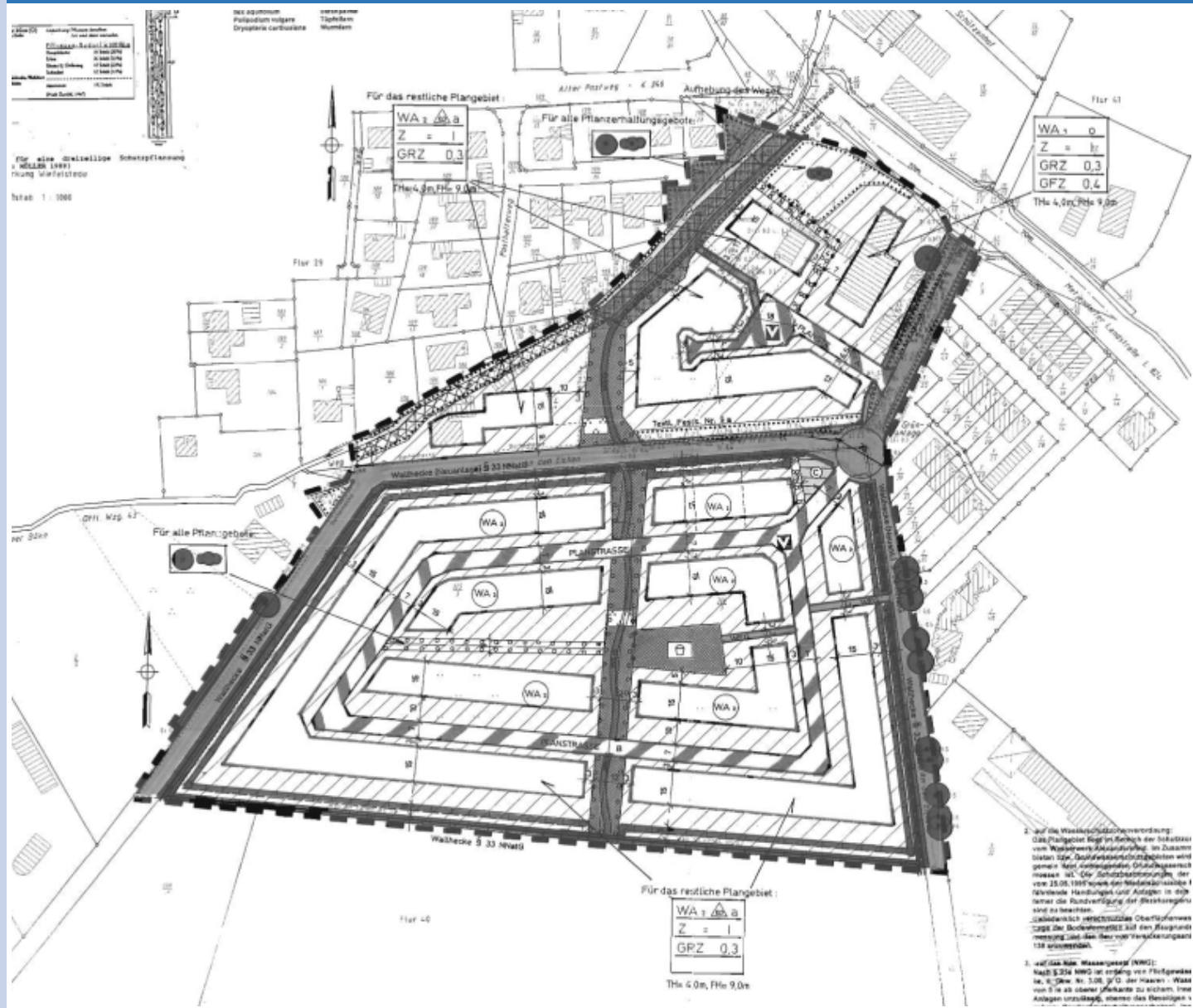
Luftbild aus: Umweltkarten-Niedersachsen

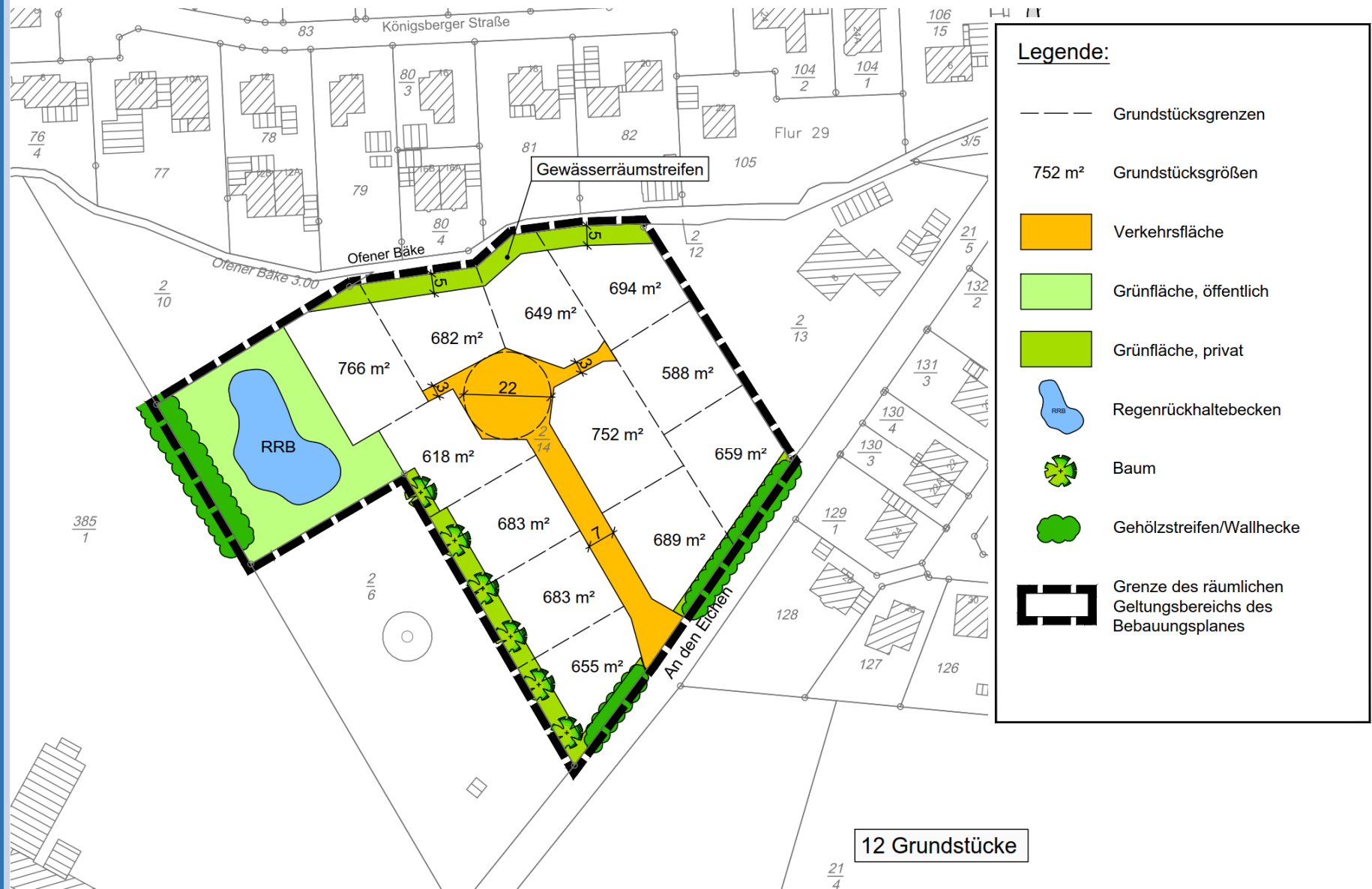


Planzeichenerklärung

- Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geltungsbereich der FNP-Änderung









PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 4,50m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß **TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a** abweichende Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
 - überbaubare Fläche**
 - nicht überbaubare Fläche**
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche**
 - Öffentliche Grünfläche**
 - RRH** Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - GR** Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Sonstige Planzeichen**
 - GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Haarenwasserrecht oder beauftragte Dritte
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Festsetzungen zur Art der
baulichen Nutzung,
Anzahl der Wohnungen,
Gebäudehöhe

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 9 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (An den Eichen) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

Festsetzungen zu Sockelhöhe,
Bauweise,
Grundstücksgrößen
Garagen, Stellplätze und
Nebenanlagen

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (An den Eichen) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß §12 BauNVO) und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

6. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhäuser mit 250 m² festgesetzt.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.
- (2) Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.
- (2) Innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasseracht sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasseracht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

Vorschriften zur Dachgestaltung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sowie zu Einfriedungen

1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnithecken 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 Schnithecken nicht übersteigen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

VERMERK

Nachverdichtung von Baugebieten

In den letzten Jahren gab es in der Gemeinde Wiefelstede eine große Nachfrage an Bauplätzen. Die vorhandenen Baugrundstücke in den neuen Baugebieten deckten diesen Bedarf bei weitem nicht ab. Dieses führte dazu, dass die Innenverdichtung in den Wohngebieten der Gemeinde Wiefelstede zugenommen hat, was ja seitens des Gesetzgebers und auch seitens der Gemeinde Wiefelstede gewünscht ist. Aufgrund der hohen Anzahl der Fälle der Innenverdichtung gab es die Überlegung, ob ein politischer Grundsatzbeschluss die Abwicklung (Stellungnahme der Gemeinde Wiefelstede im Bauantragsverfahren/Bauvoranfrageverfahren) erleichtern könnte und auch als Grundlage der Gleichbehandlung von Bauwilligen dienen könnte.

Nach Prüfung der Rechtslage ist seitens der Unterzeichnenden aber festgestellt worden, dass es keine Möglichkeit gibt einen Beschluss fassen zu lassen, der grds. bei der Innenverdichtung anwendbar ist (z.B. in Bezug auf die Mindestgrundstücksgröße)

Bei der Innenverdichtung gibt es zwei rechtlich unterschiedliche Fallkonstellationen:

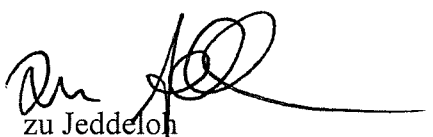
- Innenverdichtung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

Bei einer Innenverdichtung innerhalb eines Bebauungsplanes gibt i. d. R. der Bebauungsplan die konkreten Vorgaben vor (Grundstücksgröße, max. Anzahl von Wohneinheiten, Grundflächenzahlen usw.). Daher sind diese Bauvorhaben der Innenverdichtung oft unkritisch zu beurteilen. Kritisch wird es nur dann, wenn die Bebauungspläne zu wenige Festsetzungen haben und dann die Bauherren die max. Bebaubarkeit ausnutzen. Hier sind insbesondere die älteren Bebauungspläne nochmals seitens der Gemeindeverwaltung zu sichten und zu beurteilen.

Die häufigste Problematik bei der Innenverdichtung in vorhandenen Bebauungsplangebieten ist, dass bei einer Grundstücksteilung nicht immer die Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke beachtet werden. Dieses ist wohl auch dem Umstand zu schulden, dass keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich ist.

- Innenverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Bei Vorhaben der Innenverdichtung ohne einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Entscheidung der Zulässigkeit eines Vorhabens immer eine Einzelfallentscheidung. Die Vorhaben müssen sich nach Art, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiterhin sollten immer gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein.


zu Jeddeloh