Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Telefon zentral 04402/965-0
Telefax zentral 04402/965199
Email zentral info@wiefelstede.de

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Zdarsky

Durchwahl
E-Mail sabine.zdarsky@wiefelstede.de

Wiefelstede, 27.11.2020

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 07.12.2020, um 17:00 Uhr,

in der Mensa der Oberschule in Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Einwohnerfragestunde

7 Genehmigung der Niederschrift vom 07.09.2020

8 Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2021 sowie für die Folgejahre 2022 bis 2024 des Fachdienstes Gebäudemanagement
Vorlage: B/1672/2020

9 Hochbaumaßnahmen in 2021
hier: Erteilung von Maßnahmebeschlüssen
Vorlage: B/1684/2020

10 Windkraftpotentialstudie
Vorlage: B/1687/2020

11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1668/2020

12 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Metjendorf, An der Ofener Bäke";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1673/2020

13 135. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153),
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1674/2020

14 Einwohnerfragestunde

15 Anfragen und Anregungen

16 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Hergen Buschmann

26215 Wiefelstede, 09.11.2020

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1672/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2021 sowie für die Folgejahre 2022 bis 2024 des Fachdienstes Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:
Mit den zuständigen Fachdiensten wurden die eingereichten Mittelanmeldungen der Feuerwehren, Schulen, Sportvereine etc. auf die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen besprochen. Die Maßnahmen wurden dem Fachdienst Gebäudemanagement zur Kalkulation vorgelegt. Die Kosten für die Aufwendungen und Erträge der gemeindeeigenen Gebäude wurden ermittelt und im Ergebnis- bzw. Finanzhaushalt eingeplant..

Die einzelnen Hochbaumaßnahmen des Ergebnis-/Finanzhaushaltes sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen.
Die Gesamtansätze wurden bereits im 1. Entwurf zur Aufstellung des Haushaltes 2021 im Finanzausschuss beraten. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation sind verwaltungsseitig im Vorfeld bereits Einsparungsvorschläge diverser Maßnahmen im Haushaltsjahr 2021 sowie in den Folgejahren erarbeitet und in der Haushaltsliste eingetragen worden.
Nähere Einzelheiten zu den geplanten Maßnahmen/Verschiebungen können in der Sitzung erläutert werden.

Die Verwaltung hat die Möglichkeit, innerhalb des Budgets Verschiebungen einzelner Maßnahmen bei dringendem Bedarf oder veränderten Sachverhalten vorzunehmen

Finanzierung:
Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2021 sowie in der Finanzplanung für 2022 bis 2024 bei den jeweiligen Kostenstellen/Kostenträgern angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellung für das HH-Jahr 2021 sowie für die Folgejahre 2022 bis 2024 zur Kenntnis und beschließt, die Kosten der Maßnahmen in den Jahren 2021 bis 2024 in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Die notwendigen Maßnahmebeschlüsse sind je nach Auftragsvolumen von den zuständigen Organen zu treffen.

Anlagen:
Hochbaumaßnahmen 2021 und Folgejahre (nicht öffentlich)

B-1672-2020 - Hochbaumaßnahmen 2021 und Folgejahre (nicht öffentlich)

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 19.11.2020
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Hergen Buschmann

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1684/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Hochbaumaßnahmen in 2021
hier: Erteilung von Maßnahmebeschlüssen

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.12.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:
Die eingereichten Mittelanmeldungen wurden im Rahmen der Haushaltsplanung für 2021 und Folgejahre im Haushalt eingeplant. Diese Mittelanmeldungen werden im Bau-und Umweltausschuss vorgestellt (siehe hierzu Beratungsvorlage B/1672/2020).
Für Maßnahmen über 25.000,00 € netto sind gemäß Dienstanweisung der Gemeinde Wiefelstede Maßnahmebeschlüsse von den zuständigen Gremien einzuholen.
Hierbei handelt es sich im Einzelnen um die nachfolgenden Maßnahmen:

OBS Wiefelstede 30120/216201/4211000

- **Sanierung Musikbereich I BA/II BA**
  Für die Sanierung des Musikbereiches werden insgesamt 86.500,00 € benötigt. Es ist geplant, diese in zwei Bauabschnitten (I BA in 2021 Raum 132 inkl. Übungszellen 1-3 mit 44.500,00 € /II BA in 2022 Raum 133 inkl. Flurbereich mit 42.000,00 €) aufzuteilen. Im Zuge dieser Maßnahme werden die Decken inkl. Beleuchtung sowie die Bodenbeläge ausgetauscht. Weiter wird die Elektrik den Bedürfnissen angepasst sowie Tischler-, Maler- und Lackierarbeiten durchgeführt.

- **Sanierung Betongrundkonstruktion Düserbau**
  Die Grundkonstruktion des Düserbau`s besteht zum Teil aus einer Stahlbetonskelettbauweise. Diese Stahlbetonskelettbaukonstruktion weist an vielen Stellen Betonaufbrüche (Korrosion der Bewehrung) vor, die saniert werden müssen, um die tragende Eigenschaft der Konstruktion zu erhalten.

  Die Gesamtkosten für diese Sanierungsarbeiten belaufen sich auf 35.000,00 €.

Grundschule Metjendorf 30122/211201/4211000

- **Sanierung Flurbereich vor dem Lehrerzimmer**
  Die vorhandene Decke im Flurbereich vor dem Lehrerzimmer ist in Bezug auf Material und Akustik abgängig und müsste dringend saniert werden.
  Vorgesehen ist, die Akustikdecke einschl. Beleuchtung zu erneuern. Vorab ist eine F30-Decke einzubauen, da es sich hier um einen Fluchtweg handelt.

  Die Gesamtkosten belaufen sich auf 38.400,00 €

MZG Dringenburg / Mietwohnung 30171/111701/4211000

- **Instandsetzung Mietwohnung**
  Die Sanierung der Wohnung beinhaltet unter anderem die Instandsetzung der Elektroinstallationen sowie die Anpassung des Heizungssystems. Das Bad im Erdgeschoss wird vergrößert und komplett inkl. Fliesen- und Sanitärgegenstände saniert. Zwei Räume im Obergeschoss werden vergrößert und das komplette Obergeschoss wird wärmedämmtechnisch überarbeitet. Weiterhin werden die alten Bodenbeläge und Holzdecken erneuert sowie Maler-, Lackier- und Tischlerarbeiten durchgeführt.

  Die Gesamtkosten belaufen sich auf 153.800,00 €

Heinrich-Kunst-Haus 30191/573401/4211000

- **Austausch der abgängigen Heizungsanlage (1996)**
  inkl.: Neuverlegung der Trinkwasserleitung entsprechend der Trinkwasserverordnung.
  Einbau einer Dezentralen Warmwasserversorgung in der Küche
  Sanierung Fußbodenheizungsverteiler
  Einbau von Hocheffizienz – Pumpen
  Neuverlegung der Fernwärmeleitung

  Die Gesamtkosten belaufen sich auf 31.000,00 €

Finanzierung:
Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2021 sowie in den Folgejahren eingeplant.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Gemeinderat beschließt die nachfolgenden Maßnahmen in 2021 sowie in den Folgejahren durchzuführen

- **OBS Wiefelstede, Sanierung Musikbereich I BA/II BA mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 86.500,00 €**

- **OBS Wiefelstede, Sanierung Betongrundkonstruktion Düserbau mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 35.000,00 €**

- **GS Metjendorf, Sanierung Flurbereich vor dem Lehrerzimmer mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 38.400,00 €**

- **MZG Dringenburg, Instandsetzung Mietwohnung mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 153.800,00 €**

- **Heinrich-Kunst-Haus, Austausch der abgängigen Heizungsanlage inkl. Neuverlegung der Trinkwasserleitung entsprechend de Trinkwasserverordnung sowie Sanierung Fußbodenheizungsverteiler (1996) mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 31.000,00 €**

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 24.11.2020
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Sachbearbeiter/in: Jörg Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1687/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Windkraftpotentialstudie

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 mehrheitlich beschlossen, für das Gebiet der Gemeinde Wiefelstede eine neue Windkraftpotentialstudie erstellen zu lassen. Die Verwaltung hat daraufhin eine Preisanfrage bei mehreren Planungsbüros durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Planungsbüro NWP mit der Erstellung der Studie beauftragt, welches in der Folgezeit die Arbeiten aufgenommen hat. Die CDU-Fraktion hat im Frühjahr 2020 beantragt, die Arbeiten an der Windkraftpotentialstudie abzubrechen, da der Landkreis Ammerland im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den gesamten Bereich des Landkreises ebenfalls eine Windkraftpotentialstudie in Auftrag gegeben hat und die Gemeinde auf diese Ergebnisse warten könne um Haushaltsmittel einzusparen. Diesen Antrag hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am 16.03.2020 mehrheitlich abgelehnt. Das Planungsbüro hat daraufhin die Arbeiten an der Studie fortgeführt.

Zur Klarstellung der Sach- und Rechtslage wurde in der Zwischenzeit eine Informationsveranstaltung durchgeführt in dessen Rahmen ein in Sachen Windenergieplanung versiertes Rechtsanwaltbüro referiert hat. Das Planungsbüro NWP hat das bis dahin entwickelte Flächenszenario ebenfalls kurz dargestellt.

Für den Bereich der Gemeinde Wiefelstede hat die derzeitige Konzentrationsplanung für Windenergieanlagen in Conneforde, die mit der 29. Flächennutzungsplanung beschlossen wurde, nach wie vor Bestand. Diese Planung wurde bereits in drei Klageverfahren überprüft. Die Flächennutzungsplanung besteht unverändert weiter, da die Klagen abgewiesen wurden. Klar ist, dass die Konzentrationsplanung in Conneforde zwar bestandskräftig ist, jedoch heutigen Anforderung an eine Konzentrationsplanung nicht genügen würde. Gerichtlich angreifbar ist diese Planung dennoch nicht, da gegen diese nicht innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren geklagt wurde.

Dennoch ist nicht angezeigt, dass die Gemeinde in dieser Angelegenheit untätig bleibt. Zum einen ist der Ausbau der Windenergie ein tragender Faktor der Energiewende ohne die diese

nicht umgesetzt werden kann. Zum anderen wird die bestehende Konzentrationsplanung dauerhaft keinen Bestand haben. Hier kommen zwei Szenarien auf die Gemeinde zu. Zum einen könnte der Anlagenbetreiber für die Anlagen in Conneforde entscheiden, die Anlagen abzubauen, da sie wirtschaftlich nicht mehr betrieben werden können oder die Standfestigkeit nicht mehr gegeben ist; in diesem Fall wäre der Anlagenbetreiber gezwungen die Anlagen abzubauen. Wenn es in diesem Fall Niemandem zumutbar ist, dort neue Anlagen aufzubauen und wirtschaftlich zu betreiben, wird die bisherige Konzentrationsplanung, die 29. Flächennutzungsplanänderung, funktionslos.

Das zweite Szenario kommt auf die Gemeinde zu, wenn der Landkreis Ammerland das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland festgestellt hat und die Gemeinde Wiefelstede aufgrund des Raumordnungsgesetz verpflichtet ist, die Festsetzungen des Raumordnungsprogrammes durch den Landkreis Ammerland in den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu übernehmen. Hier ist davon auszugehen, dass die Festlegungen des Landkreises hinsichtlich der Windenergie über die der bisherigen Festsetzungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes hinausgehen.

In beiden Fällen hätte die bisherige Konzentrationsplanung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes keinerlei Wirkung mehr. Die Gemeinde könnte die Errichtung von Windenergieanlagen auf ihrem Gebiet nicht mehr steuern. Für alle potentiell möglichen Flächen könnten Investoren Genehmigungsanträge nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz stellen, die, sofern alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden, ohne Einfluss durch die Gemeinde Wiefelstede genehmigt werden müssen, da diese nach dem Baugesetzbuch privilegiert sind. Diese Umstand sollte nach Ansicht des Unterzeichnenden unbedingt verhindert werden.

Das Planungsbüro wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses das aktuelle Flächenszenario mit den angenommenen harten und weichen Tabuzonen darstellen. Die unter Berücksichtigung der gängigen Abstandsregeln möglichen Flächen für Windkraftanlagen reichen im Bereich der Gemeinde Wiefelstede nicht dafür aus, der Windenergie substantiellen Raum zu verschaffen. Ob eine Gemeinde der Windenergie substantiellen Raum verschafft hat, eine Einzelfallentscheidung, die der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Rechtlich sicher dürfte die Gemeinde Wiefelstede nach Prüfung durch das Fachanwaltsbüro sein, wenn der Windenergie rd. 75 ha der Gemeindeflächen zur Verfügung gestellt werden würde. Andere Berechnungsmethoden würden zu weiteren Flächen führen, die zur Verfügung zu stellen sind.

Aufgrund der Tatsache, dass eine einwandfreie Planung einen Zeitraum von mehreren Jahren in Anspruch nimmt, und die Gemeinde über eine rechtsichere Windenergieplanung verfügen sollte, sollten für die Gemeinde Wiefelstede Entscheidungen über den Fortgang der Planung getroffen werden. Hier sind zwei Wege denkbar. Die Gemeinde könnte, wie in der Vergangenheit eine eigene Konzentrationsplanung initiieren und am Ende des Planungsprozesses eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen. Klar muss dabei sein, dass die gängigen Abstandsregeln unterschritten werden müssten. Eine andere Möglichkeit wäre, eine Entscheidung auf Kreisebene dahingehend zu beantragen, dass dieser in Bezug auf Windenergieplanung diese mit Ausschlusswirkung beschließen möge. In diesem Fall würde die Gemeinde seine eigene Planungshoheit nicht mehr ausüben können.

Vorgeschlagen wird verwaltungsseitig, dass dieses Thema eingehend in den Fraktionen beraten wird und die Entscheidung über die Fortführung eines eigenen Verfahrens oder eine Antragstellung beim Landkreis Ammerland in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses zu treffen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dieses Thema zur weiteren Beratung in die Fraktionen zu verweisen. Die Angelegenheit wird Gegenstand der Beratungen im nächsten Bau- und Umweltausschuss.

Anlagen:

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 05.11.2020

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1668/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.12.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 02.07.2020 in der Mensa der Grundschule Metjendorf statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 24.06.2020. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 A lag in der Zeit vom 21.08.2020 bis einschließlich 01.10.2020 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 21.08.2020. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 21.08.2020 – 01.10.2020 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2020 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Aufgrund nicht vollständiger Planunterlagen war das Verfahren wiederholt worden.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 33 A einschließlich der Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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 beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 33 A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestandsplan Biotoptypen

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 33 A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 05.08.2020	Die Auslegungsunterlagen sind unvollständig. Insbesondere fehlen textliche Festsetzungen, so dass diese Stellungnahme lediglich auf dem Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung mit Lärmschutzgutachten und Entwässerungskonzept basiert. Des Weiteren fehlen Hinweise, Präambel, Verfahrensleiste und der Entwurf der 130. Flächennutzungsplananpassung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 II BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 4 II BauGB wurde vom in der Zeit vom 31. August 2020 bis einschließlich 01. Oktober 2020 mit vollständigen Planunterlagen wiederholt.
		Grundsätzlich ist die vorgeschlagene Kompensation für die Beeinträchtigung der Wallhecken geeignet. Zu diesem Zeitpunkt stehen dem Landkreis Ammerland aber keine Standorte für die Neuanlage bzw. die Instandsetzung von Wallhecken zur Verfügung, sodass die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecke nicht im Wallheckenprogramm des Landkreises kompensiert werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 29.09.2020 hat der Landkreis mitgeteilt, dass neue Standorte in das Wallheckenschutzprogramm aufgenommen wurden und eine Kompensation möglich ist.
		Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Gemeindestraße "Am Sportplatz". Entsprechend der Planzeichnung und der Begründung sind keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge vorgesehen. Nach den berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften sind Rückwärtsfahrten unzulässig. Insoweit können die im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke nicht haushaltsnah entsorgt werden. Vielmehr sind die Mülltonnen der Haushalte direkt an die Straße "Am Sportplatz" zu stellen. Insoweit sollte eine Aufstellfläche für Mülltonnen und Sperrmüll direkt an der Straße "Am Sportplatz planungsrechtlich abgesichert werden. Darauf weist mein Abfallwirtschaftsbetrieb hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mülltonnenstandplatz ist im städtebaulichen Konzept, dass in die Begründung eingearbeitet ist, bereits dargestellt und an der Einmündung der privaten Verkehrsfläche in die Straße „Am Sportplatz“. Der Platz für die Müllentsorgung wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Laut Begründung sollen im WA1 nur Einzel- und Doppelhäuser stehen und im WA2 sind laut Begründung Mehrfamilienhäuser geplant. Es wäre sinnvoll, eine weitere Abgrenzung auch durch eine Begrenzung der Wohneinheiten für das WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) vorzunehmen. Darauf weist meine untere Bauaufsichtsbehörde hin. Zur planerischen Umsetzung des Planungsziels gibt es auch Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO, Ziffern 3.1.1, 3.1.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung (z. B.: "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig"); entsprechende zeichnerische Festsetzungen lassen sich dem Planentwurf jedoch nicht entnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen, wird nicht gefolgt, um entsprechend der zentralen Lage und sehr guten Versorgung mit Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Sportplatz) und Schule ein angemessenes Maß an Verdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Die bauliche Ausnutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen und abweichende Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen ausreichend bestimmt. Weitere Festsetzungen zur Bauweise werden nicht für erforderlich gehalten.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet. Der Antrag wird rechtzeitig gestellt.
		Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist diese Planung nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - umsetzbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 25.09.2020	Nachdem die Auslegungsunterlagen vervollständigt worden sind, wird meine Stellungnahme vom 05.08.2020 wie folgt aktualisiert: Durch die Gemeinde sind dem Landkreis neue Standorte für die Neuanlage von Wallhecken zur Verfügung gestellt worden, die im Wallheckenprogramm berücksichtigt werden können. Die Werte und Funktionen der Wallhecken können daher kompensiert werden. Gegen diese Planung bestehen daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Mein Abfallwirtschaftsbetrieb hat unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken gegen diese Planung: Im Bereich der Einmündung der privaten Straßenverkehrsfläche in die Gemeindestraße "Am Sportplatz" ist ein Aufstellbereich für die Restmüll-, Biomüll- und Papiertonnen sowie den anfallenden Sperrmüll einzuplanen (Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung) und zu errichten. Für den Fall, dass ein Aufstellplatz nicht eingeplant wird, ist in der Ausbauplanung darauf zu achten, dass eine durchgängige Straßenbreite von 5 m nicht unterschritten wird und Wendeplätze mit einem Radius von mindestens 11 m eingerichtet werden. Diese Abmessungen sind notwendig, weil für Müllsammelfahrzeuge ein Rückwärtsfahrverbot gilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und eine zentrale Müllsammelstelle an der Einmündung der privaten Verkehrsfläche festgesetzt.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das bestehende Regenrückhaltebecken bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Ich empfehle eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 24.06.2020.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Verortung des Geltungsbereiches im Kapitel 1.3 der Begründung ist meines Erachtens nicht ganz gelungen (westlich der Straße "Am Sportplatz"?). Im letzten Satz des Kapitels 2 der Begründung sollte das Wort "Flächennutzungsplanänderung" durch das Wort "Flächennutzungsplananpassung" (s. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ersetzt werden. Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird beachtet und die Begründung redaktionell angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich OL Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 01.10.2020	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt ca. 200 m nordöstlich von der L 824"Metjendorfer Landstraße" entfernt und das Gebiet befindet sich innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Es handelt sich um eine ehemalige Tennishalle.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV -ÖL), als Straßenbaulastträger der L 824 "Metjendorfer Landstraße" sind nicht betroffen. Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38. 2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 10.08.2020	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da aus der Umgebung aber derartige Fundplätze bekannt sind und diese auch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie	**Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 (ab 01.10.2020: 0441 / 205766-11) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.** **Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in aktualisierter Form auf die Planurkunde aufgenommen.
4	VBN	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Am Wall 165 – 167 28195 Bremen 08.07.2020	Die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr müssten angepasst werden, da die Linie 329 nicht mehr dort verkehrt. Sie wurde teilweise ersetzt durch die Linie 313. Die Haltestelle „Metjendorf, Am Sportplatz“ wird nicht mehr von der Linie 329 angefahren. Die Linie 329 verkehrt in diesem Bereich gar nicht mehr, sondern die Linie 313 hat den Linienast nach Ofenerfeld übernommen und hält nur noch an der Haltestelle „Metjendorf, Am Ostkamp“. Auch die Haltestelle „Metjendorf, Ofenerfelder Straße wird jetzt von der 313 und nicht mehr von der 329 angefahren.	Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

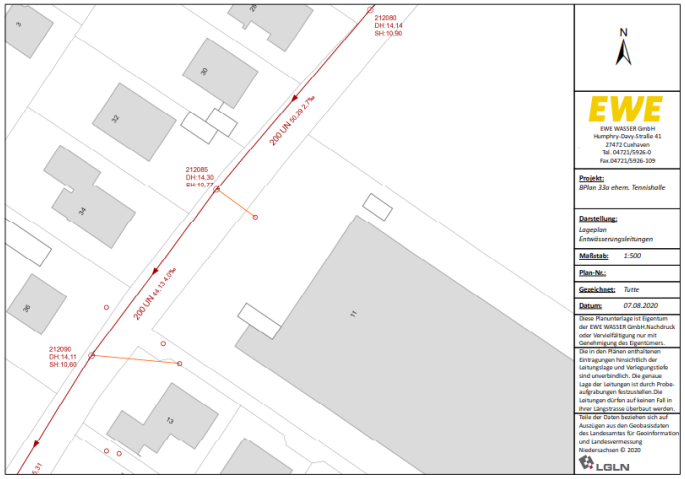
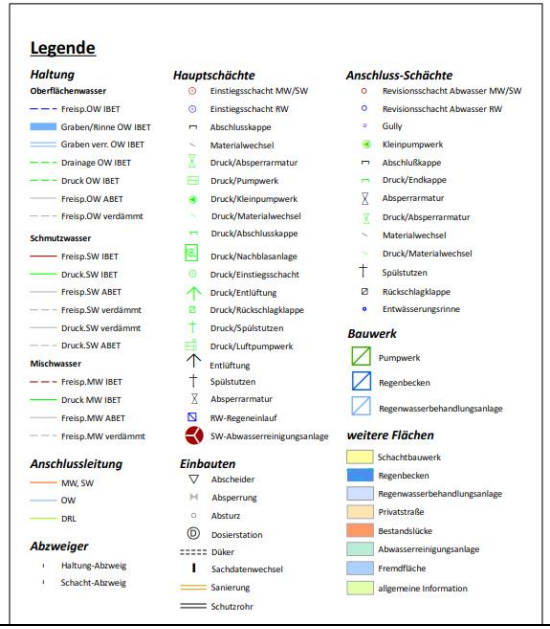
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 03.07.2020	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene- abrufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6a	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 08.05.2019 22.09.2020 (wortgleich)	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.07.2020/ Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.08.2020. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6a	Fortsetzung Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	
6b	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 22.09.2020	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.08.2020. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.
		Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7a	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 13.08.2020 21.09.2020 (wortgleich)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene berücksichtigt.
		Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Leitungsrecht in der Planzeichnung festgesetzt.
		Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis beachtet.

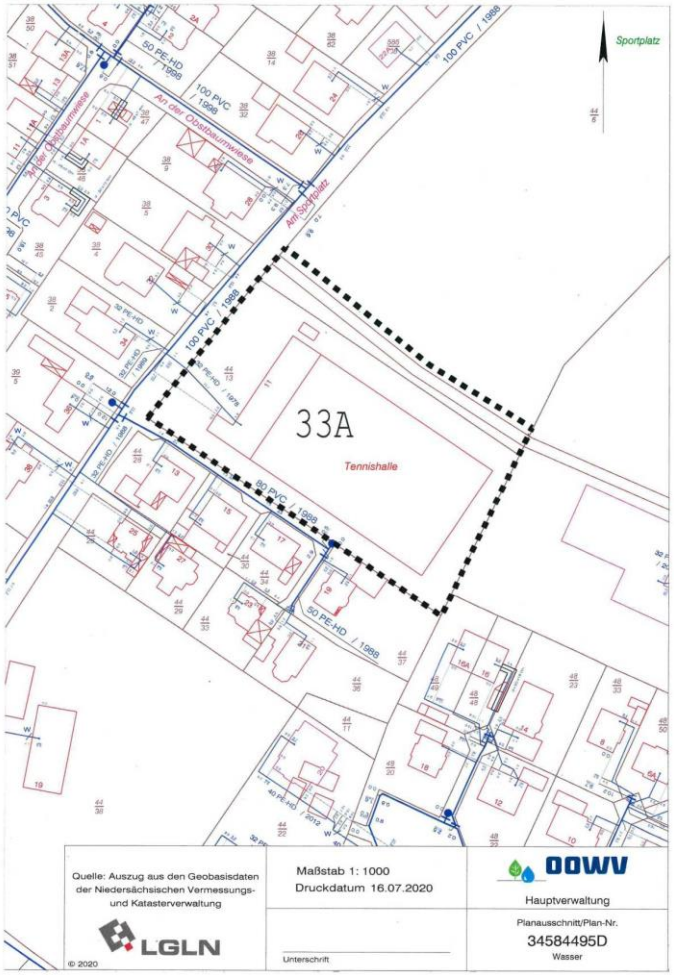
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7b	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 12.08.2020	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 08.07.2020	Vielen Dank für die Beteiligung am Planverfahren. Im Anhang erhalten Sie einen Auszug aus unserem GIS. Auf dem Plangrundstück befindet sich bereits ein Schmutzwasserhausanschluss, der weiterhin genutzt werden kann. Da für die innergebietliche Erschließung eine Privatstraße festgesetzt wird, möchten wir darauf hinweisen, dass wir für diese Flächen keinen Kanalbetrieb durchführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aktuell kann die Schmutzwasserkanalisation das zusätzliche Abwasser aufnehmen. Bei fortschreitender Nachverdichtung von Metjendorf ist perspektivisch die Vergrößerung einzelner Kanalstränge anzustreben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Wir bitten darum, bei der Ausführungsplanung ebenfalls beteiligt zu werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

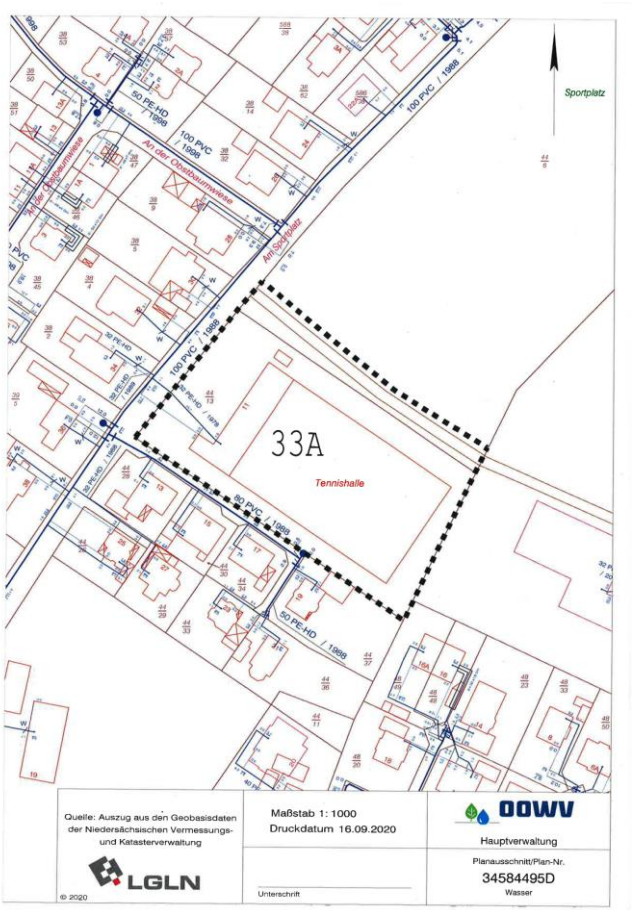
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung EWE Wasser GmbH		Die Anlage wird beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	EWE Wasser GmbH (durch Sweco GmbH) Altenwalder Chaussee 100 27472 Cuxhaven 09.09.2020	Vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle" in der Gemeinde Wiefelstede. Stellvertretend für die EWE Wasser GmbH haben wir die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft. Nach Rücksprache mit Herrn Knutzen von der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Wir weisen darauf hin, dass ein Anschluss an die vorhandene Hausanschlussleitung möglich ist, dieser jedoch bei Anschluss mehrerer Wohneinheiten die Abflussleistung der vorhandenen Anschlussleitung hydraulisch zu prüfen ist.	Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet und auf Umsetzungsebene berücksichtigt.
		Die Ausführung ist im weiteren Verfahrensverlauf mit Herrn Florian Knutzen abzustimmen: florian.knutzen@ewe.de, Tel.: 044885232-242 Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 11.08.2020	Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab: Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 80 und DN 100 des OOWV.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig i' vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung OOWV	Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Bereich des Plangebietes liegt der Mindestversorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze aktuell bei 2,2 bar. Dieser Mindestdruck reicht aus um ein Vollgeschoss (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Um einen ausreichenden Wasserdruck in der vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 10G) zu erreichen, ist eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung OOWV	Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der Hydrant 024095 (Höhe Am Sportplatz 36) befindet sich im Löschbereich der geplanten Bebauung. Aus diesem Hydranten können bei Einzelentnahme 48 m3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitgestellt werden. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.	Die nebenstehenden Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und zusammenfassend in die Begründung aufgenommen.
		Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), *T ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung OOWV	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 29.09.2020	In unserem Schreiben vom 11.08.2020 - AP-LW-AWN/20/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Haaren-Wasseracht mit Schreiben vom 10.07.2020 + 22.09.2020.
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Scheiben vom 14.08.2020
3. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 20.07.2020

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	BUND KG Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede 17.08.2020	In dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 33A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab. Wir begrüßen die Innenentwicklung eines Wohngebietes durch Nutzung einer bereits versiegelten Fläche der abgängigen Tennishalle. Dadurch wird eine Neuversiegelung vermieden und der Außenbereich bleibt vor weiterer Zersiedelung verschont.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Den Erhalt der umgebenden Gehölzbestände begrüßen wir. Diese bilden einen guten Sicht- und Immissionsschutz und fügen sich in die angrenzenden Baugebiete, die ebenfalls mit Gehölzbeständen umgeben sind, ein. Die Festsetzung der Gehölzbestände ist zwingend vorzusehen, was ja im B-Plan geschehen soll. Es sollte auch sichergestellt sein, dass die Wallhecke, die den Schutzstatus verliert, dennoch nicht beeinträchtigt wird, wie andernorts geschehen (z. B. bei der Außenbereichssatzung Mollberg).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Es ist nicht zu erkennen, dass bei dem Entwässerungskonzept die durch den anthropogenen Klimawandel zu erwartenden (und auch schon stattfindenden) Niederschlagsspitzen abgefangen werden können. Das Entwässerungskonzept geht von einem 5-jährlichen Hochwasser aus, allerdings ohne Ansatz der zu erwartenden und zunehmenden Hochwasserspitzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept von K&R Ingenieure sieht die Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens in nördlicher Richtung am Kindergarten vor. Nach Umbau des Regenrückhaltebecken ist das Stauvolumen mit 275 cbm ausreichend dimensioniert, um die neu hinzu kommenden Niederschlagsmengen aufzunehmen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND KG Ammerland	Der anthropogene Klimawandel führt heute schon zu einer spürbaren Veränderung des Wasserhaushaltes. Im Nordwesten Deutschlands, also auch im Ammerland, wird bereits bis zur Mitte des Jahrhunderts, in jedem Fall aber bis zum Ende des Jahrhunderts[1] • die Temperatur weiter steigen • sich die Niederschlagsverteilung ändern • weitere Zunahme der Niederschläge im Winter • weitere Abnahme der Niederschläge im Sommer mit anderer Verteilung (Niederschläge oft nur an wenigen Tagen und als Starkregenereignisse) • eine sehr starke Abnahme des Mittelwasserabflusses im Sommer erwartet, im Winter kann von einer mittleren Zunahme des Mittelwasserabflusses ausgegangen werden. • Extremereignisse, wie Starkregen und Sturzfluten, werden weiter deutlich zunehmen.	Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.
		Der Klimawandel mit den häufiger auftretenden Extremwetterereignissen, häufigerer und stärkerer Trockenheit und dem Anstieg der Wassertemperaturen, wird großen Einfluss auf die Abflussverhältnisse haben:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Oft fällt der Niederschlag im Sommer nur an wenigen Tagen und dann als Starkregenereignis. Auf der anderen Seite steigt im Winter die Niederschlagsmenge und Starkregenereignisse und Sturzflutgefahren nehmen zu. Diese Niederschläge werden aber aufgrund der bestehenden Entwässerungssituationen schnell abgeführt, versickern nur teilweise im Boden und stehen dem Niederschlagsgebiet nicht unmittelbar zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die schlagartig auftretenden, schnell anschwellenden Abflussereignisse durch Starkniederschläge erhöhen die Gefahr von Überflutungen von Straßen und tieferliegenden Gebäudeteilen.	

[1] Fußnote 1:
Diverse Quellen: Siehe dazu beispielsweise „Regionale Klimaszenarien“ unter https://www.hzg.de/imperia/md/content/klimabuero/publikationen/. Klimawirkungsstudie Niedersachsen (2019) https://www.umwelt.niedersachsen.de/176873.html. Helmholtz-Klima-Initiative (2020): Fakten rund ums Klima.. https://www.klimafakten.de/sites/default/files/downloads/hkik-ffaktenextremwetter-duerredt.pdf

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND KG Ammerland	Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und verzögerten Abführung von Niederschlagswässern (v.a. bei Starkregenereignissen) sollen die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken und öffentlichen Flächen gefördert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dies vorausgeschickt halten wir die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan für geboten[2]:	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Dazu zählen beispielsweise Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.	Der Anregungen zur Ausgestaltung der Stellplätze werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Festsetzung wird jedoch verzichtet, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und 50 v. Hundert für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen das Maß der Versiegelung bereits auf 60 % des Baugrundstücks begrenzt ist. Weitergehende private Maßnahmen wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten stehen dem nicht entgegen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten.
		Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück selbst zu versickern oder in Regenzisternen aufzufangen, um beispielsweise für die Gartenbewässerung genutzt werden zu können.	Die Anregung zur Versickerung wird zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung erfolgt über ein offenes Regenrückhaltbecken. Weitergehende private Maßnahmen wie z.B. zum Auffangen von Regenwasser stehen dem nicht entgegen.
		Die Formulierungsvorschläge sollen sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen werden.	Die Anregungen werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.
		Grundsätzlich sollte die Planung zum Ziel haben, Anreize für ein CO2-neutrales Baugebiet zu schaffen. Wo immer möglich sind recycelte Baustoffe (z.B. als Schotter im Wegebau) zu verwenden. Bezüglich der Energieversorgung sollte bei allen Häusern als Standard das Passivhaus vorgesehen werden. Verpflichtend sollte eine Ausrichtung der Dachflächen sein, die den effizienten Einsatz von PI-Anlagen und Solarthermie ermöglicht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet keine entgegenstehenden Festsetzungen.
		Für das Baugebiet ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, dass den Erfordernissen des Artenschutzes Rechnung trägt (vgl. S. Schroer, B. Huggins, M. Böttcher, F. Hölker:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

[2] Fußnote 2
siehe MTR Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 2005

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND KG Ammerland	Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung; BfN-Skripten 543, 2019). So dürfen z.B. Laternen nur nach unten abstrahlen. Die Leuchtintensität ist über die Nacht zu skalieren, damit nachtaktive Tiere nicht beeinträchtigt werden. Alle Leuchtmittel entsprechen dem neuesten Standard.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zum Nachweis von Stellplätzen, der laut Begründung (S. 5 unten) im Baugenehmigungsverfahren erfolgen soll, merken wir an: Durch die Nähe zu Oldenburg können in das Zentrum bevorzugt das Fahrrad oder öffentliche Verkehrsmittel genutzt werden. Wir regen eine intelligente Regelung von Stellplätzen an. Es könnte eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Carsharing) bei der Nutzung der Grundstücke verankert wird. Oder ein Teil der Wohnungen wird an eine autofreie Nutzung gebunden. Dies ist ausweislich der Darstellung zur ÖPNV-Versorgung (Begründung, S. 6) in der Begründung sehr gut möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und 50 v. Hundert für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist das Maß der Versiegelung bereits auf 60 % des Baugrundstücks begrenzt.
		Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 33 A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ……). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 21.08.2020 bis 01.10.2020.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 31.08.2020 bis 01.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 33 A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 33 A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 33 A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 33 A und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

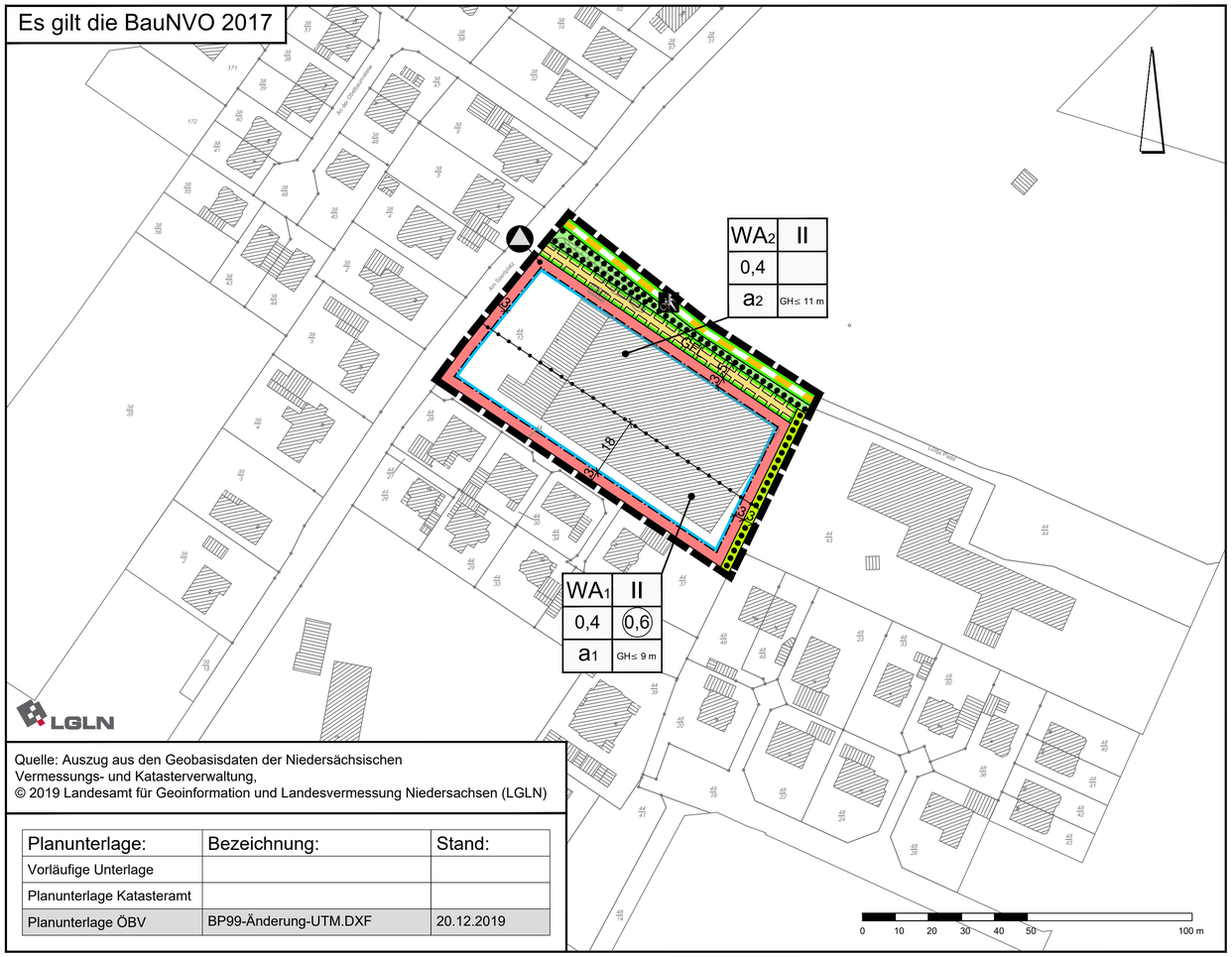
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	BP99-Änderung-UTM.DXF	20.12.2019

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße „Am Sportplatz". Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise mit der Abweichung, dass folgenden Gebäudelängen nicht überschritten werden dürfen:

a1 - maximal 18 m,

a2 - maximal 25 m.

5. Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten, zu sichern und durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste zu ergänzen. Bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen des Gehölzbestandes im Osten, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.

Gehölzliste

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Sandbirke	*Betula pendula*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	Corylus avellana	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna; Crataegus laevigata		

Hinweise

1. Bodenfunde/ Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 (ab 01.10.2020: 0441 / 205766-11) unverzüglich gemeldet wer-den. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werk-tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

6. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 11 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Mülltonnenstellplatz

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

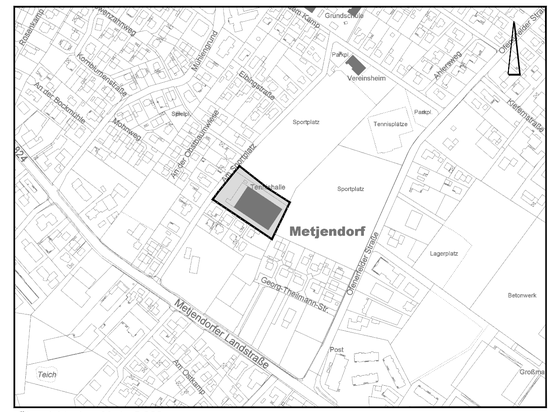
15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 33 A
"Wohngebiet ehemalige Tennishalle"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2020 ENDFASSUNG M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

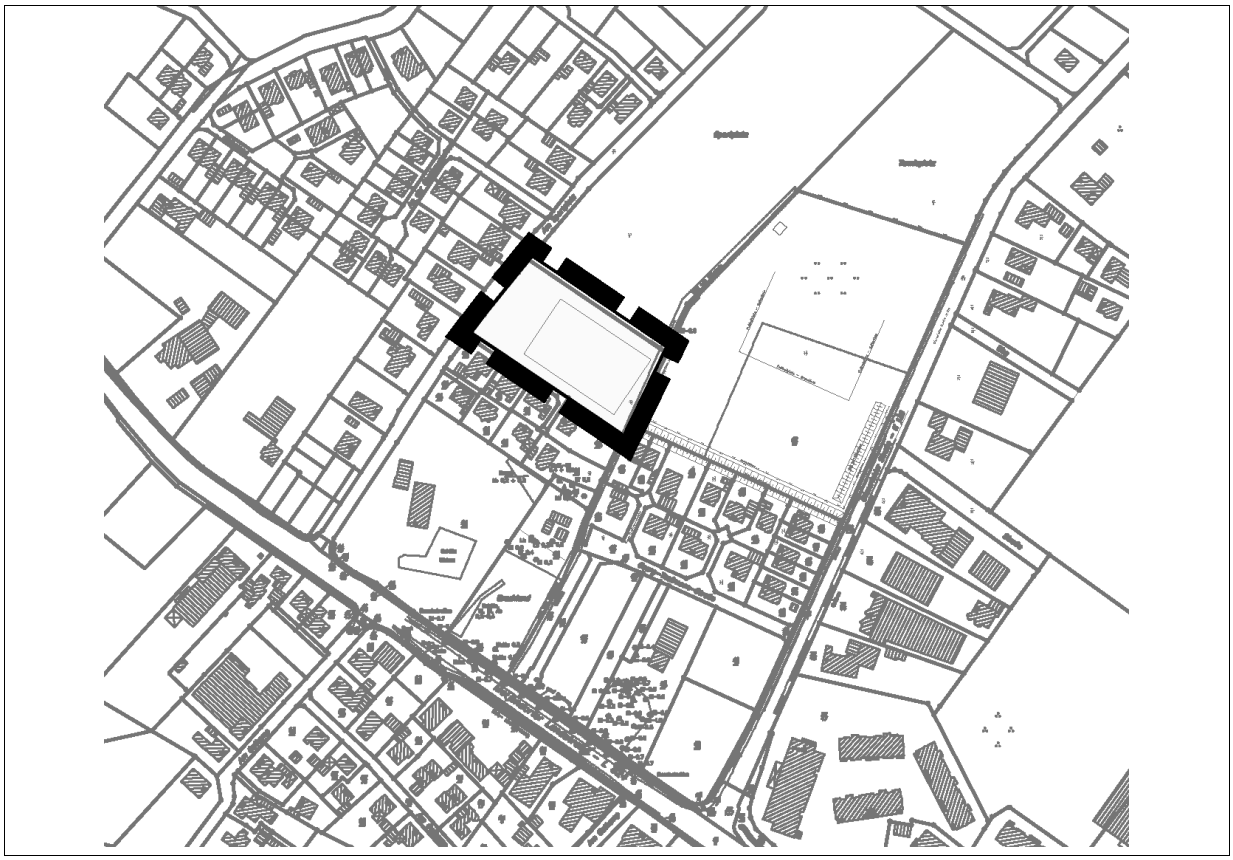
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 33A

„Wohngebiet ehemalige Tennishalle“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

November 2020 **Begründung** **Endfassung**

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 1
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4
3.1.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 4
3.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 5
3.2 Relevante Abwägungsbelange 7
3.2.1 Belange der Raumordnung 7
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 7
3.2.3 Verkehrliche Belange 8
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 8
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz 9
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 16
3.2.7 Klimaschutz 17
3.2.8 Sonstige Infrastruktur 17
4. Inhalte des Bebauungsplanes 17
4.1 Art der baulichen Nutzung 17
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 18
4.3 Überbaubare Flächen 18
4.4 Verkehrsflächen 18
4.5 Grünordnerische Maßnahmen 18
5. Ergänzende Angaben 19
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 19
5.2 Ver- und Entsorgung 19
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 20

Anlagen:

- Bestandsplan Biotoptypen

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bereitzustellen und hierzu die Nachnutzung des Areals einer abgängigen Tennishalle im Zentrum von Metjendorf vorzunehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33A erfasst einen Bereich in zentraler Lage von Metjendorf östlich der Straße „Am Sportplatz“ in ca. 150 Entfernung zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich erfasst das Grundstück mit der ehemaligen Tennishalle im Anschluss an den Neubau des Kindergartens. Die abgängige Tennishalle ist randlich durch Gehölzbestände eingefasst. Im Norden grenzt ein Fuß- und Radweg an, der das Kindergartengelände mit der Straße „Am Sportplatz“ verbindet.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz Metjendorf. Nordwestlich, südwestlich und südöstlich sind Grundstücke mit eingeschossiger Wohnbebauung vorhanden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind auch verdichtete Bauformen mit zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung vorhanden.

Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➢ Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Plangebietes als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke dargestellt.

- **Bebauungspläne**

Für den Planbereich gilt überwiegend der Bebauungsplan Nr. 33 mit der Festsetzung eines Sondergebietes für eine Tennishalle. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 0,8 mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer straßenseitigen Stellplatzfläche. Im Süden grenzt die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 an. Zulässig sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise.

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes gehört zu keinem Bebauungsplan.

Die Wohnhaussiedlung nordwestlich des Plangebietes gehört zum Bebauungsplan Nr. 78. Im angrenzenden Abschnitt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im östlichen Umfeld des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 122 mit mehreren Änderungen. Dort sind neben Erschließungsflächen Grünflächen für die Sportplatznutzung, eine Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten, ein Sondergebiet für die Nahversorgung sowie ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet beinhaltet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschosse und einer Firsthöhe bis zu 11 m.

- **Sonstige Planungen der Gemeinde**
  - **Entwicklungsstudie Metjendorf**

Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt. Die Plangebietsfläche wurde aufgrund der Kleinteiligkeit nicht in die Untersuchung aufgenommen.

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurde zwischenzeitlich ein Teilbereich realisiert, es verbleibt dennoch ein erheblicher Bedarf.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser, um den Bedarf nach Wohnraum zu decken. Der Bedarf nach neuen Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahmen einer positiven Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde stark nachgefragt wird.

Durch die Aufgaben der Tennishalle steht ein Standort in zentraler Lage zur Verfügung. Durch die Nähe zum Kindergarten und zum Nahversorgungszentrum sowie zu den Sportflächen ist der Standort für eine Wohnbebauung optimal geeignet. Die Umnutzung in ein Wohngebiet fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Durch ein Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass die Sportplatznutzung durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt wird.

Ein privater Investor hat ein städtebauliches Konzept vorgelegt, in dem zum Sportplatz Mehrfamilienhäuser und zur vorhandenen Wohnbebauung Einzelhäuser geplant sind.

Durch die Nachnutzung der Tennishalle können ca. 7 Wohngrundstücke mit ca. 33-35 Wohnungen entstehen. Die verkehrliche Erschließung soll über eine private Straße erfolgen, die an die Straße „Am Sportplatz“ anbindet. Randliche Gehölze bleiben erhalten und werden ergänzt.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan 33A aufgestellt. Durch die Nachnutzung in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33A erfolgt daher als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 6.000 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die derzeitigen Darstellungen eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede werden in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die 130. Flächennutzungsplananpassung erfolgt im Zuge der Berichtigung.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Öffentlichkeit wurde dennoch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Dies erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2020. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

3.1.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden von Seiten des BUND KG Ammerland eine private Stellungnahmen abgegeben.

BUND KG Ammerland

Die Planfestsetzungen werden begrüßt. Der BUND sieht die Berechnungen des Entwässerungskonzeptes hingegen kritisch. Das Entwässerungskonzept von K&R Ingenieure sieht die Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens in nördlicher Richtung am Kindergarten vor. Nach Umbau des Regenrückhaltebecken ist das Stauvolumen mit 275 cbm ausreichend dimensioniert, um die neu hinzu kommenden Niederschlagsmengen aufzunehmen.

Die allgemeinen Hinweise zum Klimawandel und zu den Niederschlagsmengen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Anregungen zur Ausgestaltung der Stellplätze werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Festsetzung wird jedoch verzichtet, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und 50 v. Hundert für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen das Maß der Versiegelung bereits auf 60 % des Baugrundstücks begrenzt ist. Weitergehende private Maßnahmen wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten stehen dem nicht entgegen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten.

Die Anregung zur Versickerung wird zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung erfolgt über ein offenes Regenrückhaltbecken. Weitergehende private Maßnahmen wie z.B. zum Auffangen von Regenwasser stehen dem nicht entgegen.

Der BUND regte an, die Voraussetzungen für Passivhäuser im Plangebiet zu schaffen und ein Beleuchtungskonzept zu erstellen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet keine entgegenstehenden Festsetzungen. Die Beleuchtung wird in der Erschließungsplanung beachtet.

Weiter wurde eine intelligente Nutzung der Stellplätze angeregt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und 50 v. Hundert für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist das Maß der Versiegelung bereits auf 60 % des Baugrundstücks begrenzt.

3.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Aufgrund nicht vollständiger Planunterlagen wurde der Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nebst Begründung mit den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen, der Präambel, der Verfahrensleiste und den nachrichtlichen Übernahmen zur Klarstellung in der Zeit vom 31. August 2020 bis einschließlich 01. Oktober 2020 im Rathaus der Gemeinde Wiefelstede noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Wiederholung der öffentlichen Auslegung). Die im Rahmen der wiederholten Auslegung eingegangen Stellungnahmen wurden in der Abwägung ergänzt und die zuvor eingegangen Einwendungen ebenfalls berücksichtigt.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 21 Stellungnahmen abgegeben, davon 4 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

<u>Landkreis Ammerland</u>

Die vorgeschlagene Kompensation für die Beeinträchtigung der Wallhecken ist grundsätzlich geeignet. Ursprünglich standen dem Landkreis Ammerland keine Standorte mehr für die Neuanlage bzw. die Instandsetzung von Wallhecken zur Verfügung. Mit Schreiben vom 29.09.2020 wurde mitgeteilt, dass neue Standorte in das Wallheckenschutzprogramm aufgenommen wurden und eine Kompensation möglich ist.

Auf Anregung des LK Ammerland wurde eine zentrale Müllsammelstelle an der Einmündung der privaten Verkehrsfläche zur Straße „Am Sportplatz“ per zeichnerischer Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Der Anregung, die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen, wird nicht gefolgt, um entsprechend der zentralen Lage und sehr guten Versorgung mit Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Sportplatz) und Schule ein angemessenes Maß an Verdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Die bauliche Ausnutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen und abweichende Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen ausreichend bestimmt. Weitere Festsetzungen zur Bauweise werden nicht für erforderlich gehalten.

Der Antrag einer Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers wird rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Die redaktionellen Hinweise zum Planentwurf werden beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wurde in aktualisierter Form auf die Planurkunde aufgenommen.

VBN

Die aktuellen Linien in der Umgebung des Plangebietes wurden auf Grundlage der Anmerkungen des VBN in der Begründung angepasst.

EWE Wasser GmbH

Auf dem Plangrundstück befindet sich bereits ein Schmutzwasserhausanschluss, der weiterhin genutzt werden kann. Da für die innergebietliche Erschließung eine Privatstraße festgesetzt wird, wird für diese Flächen kein Kanalbetrieb übernommen. Aktuell kann die Schmutzwasserkanalisation das zusätzliche Abwasser aufnehmen. Bei fortschreitender Nachverdichtung von Metjendorf ist perspektivisch die Vergrößerung einzelner Kanalstränge anzustreben. Die EWE Wasser GmbH ist in die weitere Planung mit einzubeziehen.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zum Trinkwasseranschluss sowie zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Die Leitungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und EWE Netz GmbH wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis auf den Umgang mit Versorgungsleitungen. Der Anregung der Deutsche Telekom Technik GmbH, zur Sicherung von Telekommunikationsanlagen ein Leitungsrecht festzusetzen, wird gefolgt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Nach den Zielen der Landesraumordnung. (LROP 2017) soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (2.3 Satz 05 und 06).

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung sowie die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sollen vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen (vgl. RROP 1996, D 1.5 02). Die Fläche in zentraler Lage in Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nahversorgung, Kindergarten) für die Siedlungsentwicklung sehr gut geeignet. Die geplante Entwicklung steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen vollständig den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Umwandlung von nicht mehr benötigten innerörtlichen Flächen für den Tennissport vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen und ist an die Hauptverkehrsanbindung Metjendorfer Landstraße (L 824) angebunden. Damit ist der Standort sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche in 5 m Breite vorgesehen.

Im Norden wird zur Verbindung der Wohngebiete an der Straße „Am Sportplatz“ ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Der bereits bestehende Weg liegt auf gemeindeeigenem Gelände des Sportplatzes. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche wird die fuß- und radläufige Verbindung planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Einstellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und 313 "Krusenbusch – Zaunkönigstraße - ZOB-Ofenerfeld" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 313 und die Linie 349 bedient. Diese wird durch die Linie 349 bedient. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500 m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Sportlärm**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und die Sportplatznutzung geprägt. Angrenzend an das Plangebiet bestehen Sportplätze des TV Metjendorf 04. Dies sind Fußballplätze sowie in weiterer Entfernung zu den geplanten Wohnbauflächen andere Sportnutzungen. Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Folgende Richtwerte dürfen nach der „Sportstättenlärmverordnung" bzw. Freizeitlärm-Richtlinie nicht überschritten werden:

Tags außerhalb der Ruhezeiten :	55 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten :	50 dB(A)
Nachts :	40 dB(A)

Zudem soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Prüfung der Verträglichkeit zwischen dem Sportplatz und der heranrückenden Wohnbebauung wurde ein Schallschutzgutachten[1] erstellt. Die Nutzungszeiten des Sport- und Freizeitzentrums wurden zwischen dem Gutachter und dem TV Metjendorf abgestimmt. In die Untersuchung wurden damit folgende Nutzungszeiten der Sportanlage eingestellt:

Ergebnis werktags Training:

Während des Trainings an Werktagen werden die Richtwerte außerhalb und innerhalb Ruhezeiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Ergebnis werktags Punktspiele:

Während der Punktspiele an Samstagen werden die Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Ergebnis sonntags Punktspiele:

Während der Punktspiele an Sonntagen werden die Richtwerte außerhalb der Ruhezeiten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

An Sonn- und Feiertagen sollte die Nutzung der Sportanlagen weniger als 4 Stunden betragen, da ansonsten die Lärmbelastung einen Umfang erreicht, so dass dann zum Schutz der Wohnnachbarschaft gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung die Ruhezeiten berücksichtigt werden müssen.

Ergebnis seltene Ereignisse - Fußballturnier werktags:

Die Immissionsrichtwerte bei Veranstaltung von seltenen Ereignissen (hier Fußballturnier) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten werden eingehalten werden.

Fazit:

Gegen die Umnutzung der Fläche Tennishalle zu einer Wohnbaufläche bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

- **Verkehrslärm**

Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zur Landesstraße. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der abschirmenden Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu erwarten sind.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 von 1978, der ein Sondergebiet für eine Tennishalle und zur Straße „Am Sportplatz“ Gemeinschaftsstellplätze

1 Schallschutzgutachten Nr. 19082593 vom 08.10.2019, Büro Jacobs, Weißenburg 29 - 26871 Papenburg

vorsieht. Die südöstliche Grundstücksgrenze wird durch eine geschützte Wallhecke begrenzt. Die baulichen Anlagen der Tennishalle und der Stellplätze sind umgesetzt, so dass derzeit bereits ein hoher Versiegelungsrad durch den Gebäudekomplex und die Nebenanlagen und Stellplätze vorliegt. Die Wallhecke im Osten auf der Grundstücksgrenze besteht noch und auch im Süden zur angrenzenden Mischgebietsnutzung und nach Norden zu den Sportplatzflächen sind dichte, einrahmende Gehölzbestände (Gehölzstreifen, Baum-Strauchhecke) ausgeprägt.

Im Plangebiet sind mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, nach Osten schließt ein Plaggenesch an, der auch einen Suchraum für schutzwürdige Böden beinhaltet. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt beim Pseudogley-Podsol bei stark-frisch bis mittel-trocken (6/2) für den Eschboden ist eine schwachtrockene Bodenfeuchte angegeben. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen, die standörtliche Verdichtungsempfindlichkeit ist gering bis sehr gering.[2]

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weist mit über 250 bis 300 mm/Jahr eine hohe Rate auf (besonderer Schutzbedarf). Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten liegt ein mittleres Grundwasserschutzpotential vor. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt etwa bei 7,5 m NHN, bei einer Geländehöhe von etwa 14,5 m NHN.[3]

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur mit den randlichen Gräben parallel der Wallhecke ausgebildet.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit der Planung zur Wohnbauentwicklung wird eine bereits weitgehend bebaute und versiegelte Fläche beansprucht. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 ist gegenüber der bestehenden Festsetzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen verbunden. Vielmehr wird der Gehölzbestand im Norden entgegen den Festsetzungen im Ursprungsplan erhalten bzw. ergänzt. Auch wird der Gehölzbestand der auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Wallhecke übernommen. Für die Erschließung wird im Norden südlich der Baumreihe eine private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ein Rad- und Fußweg, der die Kita im Osten mit der Straße „Am Sportplatz“ verbindet, wird im Norden des Plangebietes geführt.

Während im Wesentlichen mit den privaten Grünflächen die im Osten bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden, kommt es durch heranrückende Bebauung zu einem Funktionsverlust der Wallhecke, der Schutzstatus wird aberkannt. Somit ist dieser geschützte Landschaftsbestandteil gesondert zu kompensieren. Die Gehölzstrukturen, die im Norden zwischen Tennishalle und Rad- und Fußweg stehen, werden durch eine öffentliche Grünfläche teilweise erhalten und innerhalb der Grünfläche durch Neupflanzungen ergänzt. Dieser Bestand wie auch der Gehölzbestand im Süden im Übergang zur bestehenden Nutzung ist im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Mit der Umnutzung der bereits weitgehend bebauten und versiegelten Flächen ist mit der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes insgesamt keine Erhöhung

2 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

3 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

der Flächeninanspruchnahme sowie der Biotop- und Bodenstrukturen zu erwarten. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht abzuleiten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegenüber der bestehenden Bebauung einer Tennishalle nicht abzuleiten, zumal die Gehölze im Norden und Osten erhalten bleiben bzw. teilweise neugepflanzt werden.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden insgesamt folgende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Der Gehölzbestand im Norden und Osten wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen, Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen.
  Insbesondere im Norden sind die parallel des Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche stehenden Gehölze zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen gemäß untenstehender Gehölzliste zu ergänzen, so dass sich eine dichte Baum-Strauchhecke entwickelt. Bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.

  Pflanzliste zur Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Sandbirke	*Betula pendula*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	Corylus avellana	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna; Crataegus laevigata		

- Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen des Gehölzbestandes im Osten, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.
- Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

- Es wird empfohlen, für die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten einen wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil)

- Zudem wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern (z.B. in Sickeranlagen oder auf Vegetationsflächen) und/oder in Regenzisternen zur Nutzung für die Gartenbewässerung aufzufangen.

Im Weiteren wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Planung eine flächenbezogene, quantifizierende Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vorgenommen.

Bestand (gemäß Planungsrecht B-Plan Nr. 33

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Sondergebiet Tennishalle mit einer GRZ von 0,6 und Gemeinschaftsstellplätzen (nach alter BauNVO keine Beschränkung der Nebenanlagen); dennoch wird aufgrund der GRZ und der bestehenden Versiegelung eine 80% ige Versiegelung angenommen	5.772 4.618 1.154	 0 1	 0 1.154
Baum-Strauchwallhecke auf der Plangebietsgrenze im Osten	145	3	435
Gesamt	**5.917**		**1.589**

Planung (B-Plan Nr. 33 A

Biotoptyp/Festsetzung	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4:	**4.675**		
Versiegelbar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	2.805	0	0
Nicht überbaubar (Freiflächen, Gärten 40%)	1.870	1	1.870
private Verkehrsfläche (Straße**)**	**472**		
Versiegelt (80%)	378	0	0
Verkehrsgrün	94	1	94
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**319**		
Versiegelt (80%)	255	0	0
Verkehrsgrün	64	1	64
Öffentliche Grünfläche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt und Ergänzung des Grünstreifens)	**306**	2	612
Private Grünfläche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt des Wallhecken-Gehölzbestandes)	**145**	3	435
Gesamt	**5.917**		**3.075**

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass gegenüber der Bestandssituation (Bestand/Planungsrecht) kein Wertedefizit verbleibt.

Insgesamt gilt bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, dass gemäß § 13a (2) Satz 4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis nach den Vorgaben der Eingriffsregelung würde demnach auch bei einem verbleibenden Defizit nicht bestehen.

Demgegenüber gelten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen zu Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten unverändert, so dass im Weiteren die Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteile gesondert berücksichtigt wird.

- **Wallheckenkompensation**

Der Wallheckenabschnitt im Osten des Plangebietes wird auf einer Länge von etwa 52 m von der heranrückenden Wohnbebauung beeinträchtigt. Der Wallheckenverlust beinhaltet hier ausschließlich den Verlust des Schutzstatus, da die Gehölze durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche als Erhaltfläche erhalten bleiben. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 52 m eine Wallhecke neu anzulegen ist.

Somit ergibt sich unabhängig von dem Verfahren nach § 13 a BauGB die Notwendigkeit der Wallheckenkompensation von 52 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.

- **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. An gehölzgebundenen Brutvögeln sind wegen des unmittelbaren Siedlungsrandes weitgehend störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten zu erwarten. An dem Gebäude der Tennishalle können auch Gebäudebrüter und ggf. Fledermäuse vorkommen.

Im Bereich der Wallhecke und der sonstigen älteren Baumbestände im Norden und Süden können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Siedlungszusammenhang Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch in den Großgehölzen und dem Gebäude Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze, wie auf der Wallhecke, erhalten bleiben. Es werden aber dennoch zur Realisierung der Planung Gehölzfällungen notwendig, so dass zur Vermeidung von Tötungen und Beeinträchtigungen diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen sind (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen, Gebäudeabriss und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Sofern in Altbaumbeständen oder dem Gebäude Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen bereits weitgehend durch die Tennishalle und die Stellplätze bebaut und versiegelt sind. Zudem liegt das Plangebiet im besiedelten Bereich und grenzt an eine Straße und einen Fußweg an, so dass durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da zum einen Bäume und Sträucher erhalten bleiben und ergänzt werden.
Zudem sind innergebietlich gärtnerische Nutzungen anzunehmen und die öffentlichen und privaten Grünflächen werden erhalten bzw. teilweise ergänzt. Darüber hinaus bestehen mit den einrahmenden Gehölzstrukturen des Sportplatzes und der Siedlungsbereiche weitere Baumreihen und Strauchhecken, so dass von einem Aufrechterhalten der ökologische Funktion auszugehen ist.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Haaren und Wald bei Wechloy in einer Entfernung von über 3,5 km südlich und Mansholter Holz, Schippstroht (2814-331), rd. 4 km nördlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele bzw. Kurzcharakterisierung der Gebiete sind zum einen: kleiner Fluss (Haaren) mit mehreren Seitenbächen sowie Erlen-Eschenwald, Eichen-Hainbuchenwald, Erlenbruch, Feuchtgrünland, Sümpfe, nährstoffreiche Stillgewässer u. a. Bedeutender Lebensraum für den Steinbeißer. Und zum anderen Waldkomplex mit feuchten Eichen-Hainbuchenwälder und Erlen-Eschenwälder, kleinflächig bodensaurer Buchen- und Eichen-Mischwald, sowie naturnaher Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist und zum anderen aufgrund der Entfernung und der Lage sowohl räumlich als auch funktional kein Bezug zwischen Plangebiet und Schutzgebieten besteht, so dass bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Am Rand des Plangebietes ist eine Wallhecke vorhanden. Diese ist ein gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Durch entsprechende Festsetzungen wird der Gehölzbestand auf einer Länge von etwa 52 m erhalten, durch die heranrückende Bebauung wird der Wallheckenschutz jedoch aufgehoben.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte grenzen nicht unmittelbar an. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet Alexanderheide in etwa 500 m Entfernung südlich von Metjendorf (NSG WE 282). Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang und de zwischenliegenden Bebauung sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Auch liegen nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland für das Plangebiet weder Schutzgebiete noch schutzwürdige Bereiche vor, für die Pflege – und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

➢ **Oberflächenentwässerung**

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch die K&R Ingenieure[4] aus Oldenburg erstellt.

Das anfallende Regenwasser darf nicht direkt mit dem gesamten Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal DN 300 eingeleitet werden, sondern erfordert eine Rückhaltung. Der notwendige Rückhalteraum kann durch Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens am Kindergarten erreicht werden. Hierzu ist das Gelände um ca. 2-3m in der Umzäunung in nördlicher Richtung zu vergrößern. Nach Umbau der Zu- und Ablaufsituationen kann durch Erweiterung und Neuprofilierung des vorhandenen Beckens ein Stauvolumen von 275 cbm nachgewiesen werden. Dieses reicht aus, um das zusätzliche Regenwasser aufzunehmen und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserleitung abzuleiten.

Die Sicherstellung der Schmutzentwässerung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal im westlich gelegenen Gehweg der Straße „Am Sportplatz". Dieser Kanal verfügt über eine absolut planungssichere Anschlusstiefe, die Ausführungsart ist Bestandteil im weiteren Planungsverlauf.

➢ **Trinkwasser**

Versorgungsleitungen DN 80 und DN 100 des OOWV grenzen an das Plangebiet an, das im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an das zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden kann.

➢ **Schmutzwasser**

Auf dem Plangrundstück befindet sich bereits ein Schmutzwasserhausanschluss der EWE Wasser GmbH, der weiterhin genutzt werden kann. Da für die innergebietliche Erschließung eine Privatstraße festgesetzt wird, wird für diese Flächen keinen Kanalbetrieb durchgeführt. Aktuell kann die Schmutzwasserkanalisation das zusätzliche Abwasser aufnehmen. Bei fortschreitender Nachverdichtung von Metjendorf ist perspektivisch die Vergrößerung einzelner Kanalstränge anzustreben. Die EWE Wasser GmbH ist in die weitere Planung mit einzubeziehen.

➢ **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. Der Hydrant 024095 (Höhe Am Sportplatz 36) befindet sich im Löschbereich der geplanten Bebauung. Aus diesem Hydranten können bei Einzelentnahme 48 m3/h

4 K&R Ingenieure, Grünberger Straße 1, 26127 Oldenburg, 17. Februar 2020

Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitgestellt werden.

Im Bereich des Plangebietes liegt der Mindestversorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze aktuell bei 2,2 bar. Dieser Mindestdruck reicht aus um ein Vollgeschoss (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Um einen ausreichenden Wasserdruck in der vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1. OG) zu erreichen, ist eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren.

3.2.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass randliche Gehölze gesichert und ergänzt werden gesichert wird und die zulässige Versiegelungsrate reduziert wird ermöglicht werden. Zudem entsprechen die Nachnutzung bebauter Flächen und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen den Grundsätzen des Klimaschutzes.

3.2.8 Sonstige Infrastruktur

Metjendorf verfügt über ein breites schulisches und medizinisches Angebot. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ein Kindergarten und Sportplätze vorhanden. Somit werden die Bedürfnisse der sozialen Infrastruktur angemessen berücksichtigt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Zielsetzung einer unterschiedlichen Verdichtung gegliedert.

- **Allgemeines Wohngebiet WA 1**

Für den Bereich der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Durch den höheren Grad der Verdichtung soll entsprechend des anstehenden Bedarfs Wohnraum gesichert werden und der Landschaftsverbrauch über das unbedingt notwendige Maß hinaus vermieden werden. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe erfolgt jedoch eine Höhenbegrenzung. Zudem wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise a1 mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 18 m. Diese Länge ermöglicht sowohl den Bau von Einzel- als auch von Doppelhäusern.

- **Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Die Gebäudehöhe von bis zu 11 m soll auch Staffelgeschosse ermöglichen. Hier gilt die abweichende Bauweise a2 mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 25 m. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße „Am Sportplatz“. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden flächenhaft festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die einen vorhanden Fuß- und Radweg zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und dem Kindergarten sichert.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die Gehölze der Wallhecken am östlichen Plangebietsrand wird durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Zwischen der privaten Erschließung und dem Fuß- und Radweg wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**5.917 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.675 m²
Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	306 m²
Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	145 m²
Private Straßenverkehrsfläche	472 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	319 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und ggf. zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über die Internetseite abrufen werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichtete Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz TKG).

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	09.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	24.06.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	02.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	24.06.2020
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung	09.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	21.08.2020
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	21.08.2020 – 01.10.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	31.08.2020 – 01.10.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	28.08.2020 01.10.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 33A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 33A

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Wiefelstede, den

_____

_____

Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Gehölzstreifen
- Strauchhecke
- Baum-Strauchhecke
- Zierhecke
- Grünfläche
- PHZ — neuzeitlicher Ziergarten
- befestigte Fläche / Weg
- ehemalige Tennishalle

Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplanes Nr. 33 A

"Wohngebiet ehemalige Tennishalle"

Bestandsplan

Februar 2020 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 09.11.2020

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1673/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Metjendorf, An der Ofener Bäke";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

<u>Bedarf</u>

Das am 28.07.2014 vom Gemeinderat beschlossene „Gesamträumliche Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ (siehe Anlage) weist einen Bedarf an Bruttowohnbauland von 2009 bis zum Jahr 2030 für die gesamte Gemeinde in Höhe von 46,64 ha aus. Hierbei wurde von einem Bevölkerungszuwachs von 2009 bis 2030 von 8,1 % ausgegangen.

Gemäß Zielansatz des Konzeptes sollen 80 % des Bedarfs in den beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden. Bei einer gleichmäßigen Verteilung entspricht dies einem Bruttowohnbaulandbedarf im Grundzentrum Metjendorf in Höhe von rd. 18,11 ha.

Seit 2009 wurde im Grundzentrum Metjendorf durch Bauleitplanungen folgender Bedarf gedeckt:

Ortsteil	**B-Plan Nr.**	**Jahr**	**Bruttowohnbauland**
Metjendorf	1. Änd. BPlan 131	2010	0,25 ha
Metjendorf	2. Änd. BPlan 130	2012	0,42 ha
Metjendorf	4. Änd. BPlan 78	2016	0,25 ha
Heidkamp	BPlan 29 I	2017	1,20 ha
Metjendorf	BPlan 103 I	2017	2.40 ha
Heidkamp	BPlan 29 II	2019	2,20 ha
Metjendorf	BPlan 117 I	Aufstellung	1,10 ha
Gesamt			**7,82 ha**

Eine aktuellere Bevölkerungsprognose der Bertelsmannstiftung geht von einem Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus würde sich Bruttowohnbaulandbedarf bis 2030 in Höhe von 75,04 ha ergeben. Der Anteil für das Grundzentrum Metjendorf würde sich damit auf 30,01 ha erhöhen.

Im Rahmen der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser im Baugebiet „Heidkamp-Nord“ sind insgesamt 200 Bewerbungen eingegangen. Der Nachfrage stand ein Angebot von 18 Grundstücken gegenüber.

Entwicklungskonzept

Die am 13.06.2016 vom Gemeinderat beschlossene „Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld“ hat im Grundzentrum Metjendorf potentielle Siedlungsflächen nach städtebaulichen Kriterien identifiziert und bewertet (siehe Anlagen). Von den Potenzialflächen wurden zwischenzeitlich die Flächen I und II realisiert (BPlan 29 I, BPlan 29 II u. BPlan 103 I). Die Flächen III und V sind aus städtebaulicher Sicht ebenfalls gut geeignet.

Verfügbarkeit

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 dem Ankauf eines ideellen halben Anteils der Wohnbaufläche nordöstlich des Schulweges an der Ofener Bäke zugestimmt. Die Gemeinde ist inzwischen Miteigentümerin der Fläche geworden.

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Ankauf der Wohnbaufläche Ecke Metjenweg/Schulweg beschlossen. Die Gemeinde ist inzwischen Eigentümerin geworden.

Mit dem Eigentümer der Fläche am Ilexweg wurden erste Gespräche geführt. Dieser ist grundsätzlich bereit 50 % der Fläche an die Gemeinde zu veräußern.

Bauleitplanung/Erschließung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern und einer Kindertageseinrichtung ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren notwendig.

Der Vorentwurf des Erschließungskonzepts und ein erster Vorentwurf des Bebauungsplanes werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen die Gemeinde und die Vorhabenträger. Hierzu sind noch städtebauliche Verträge abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Metjendorf, An der Ofener Bäke".**

b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Erschließungskonzept
- Zielkonzept Wohnbauentwicklung
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Übersichtsplan
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Bewertung

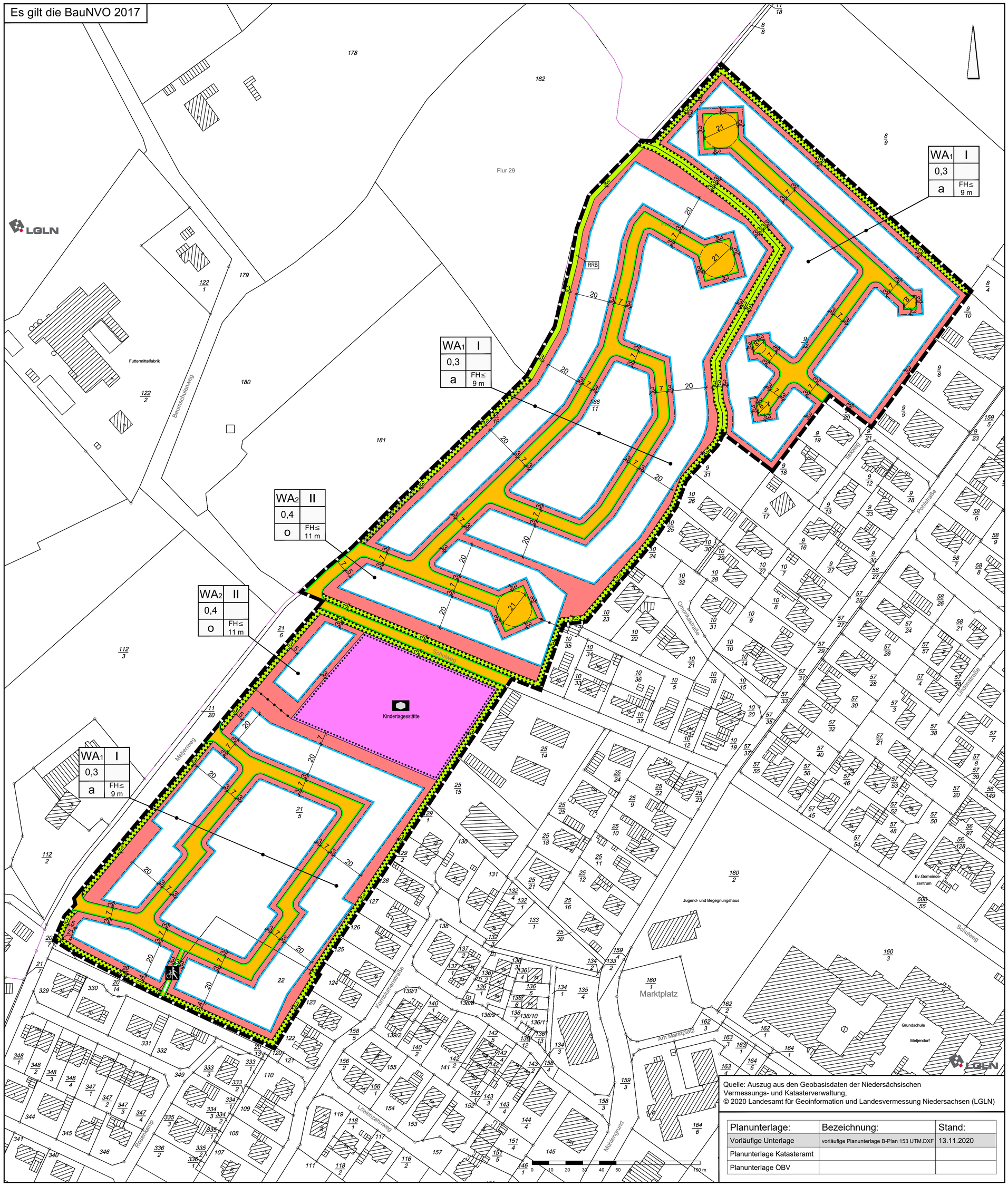
Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	vorläufige Planunterlage B-Plan 153 UTM.DXF	13.11.2020
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤ 9 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

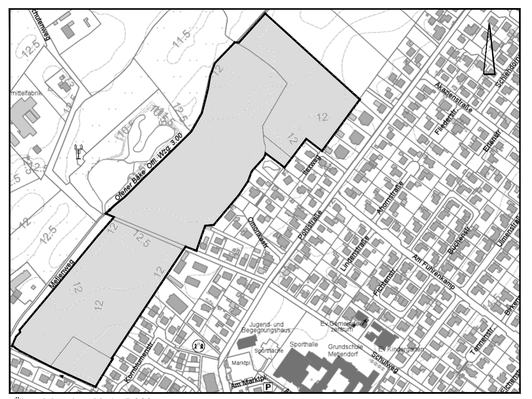
gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel				
Datum:	25.11.2020	26.11.2020				

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153

"Metjendorf, An der Ofener Bäke"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2020 Vorentwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

B-Plan 153 – Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 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 wie folgt begrenzt:

WA 1 – maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude

WA 2 – maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Bezugspunkte sind noch festzulegen.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschritten werden darf

6. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 500 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 öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten, zu sichern und durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste zu ergänzen. Bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.

Gehölzliste wird noch erstellt.

9. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

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.

Pflanzliste wird noch festgelegt

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen.

1. Dachform/Dachneigung

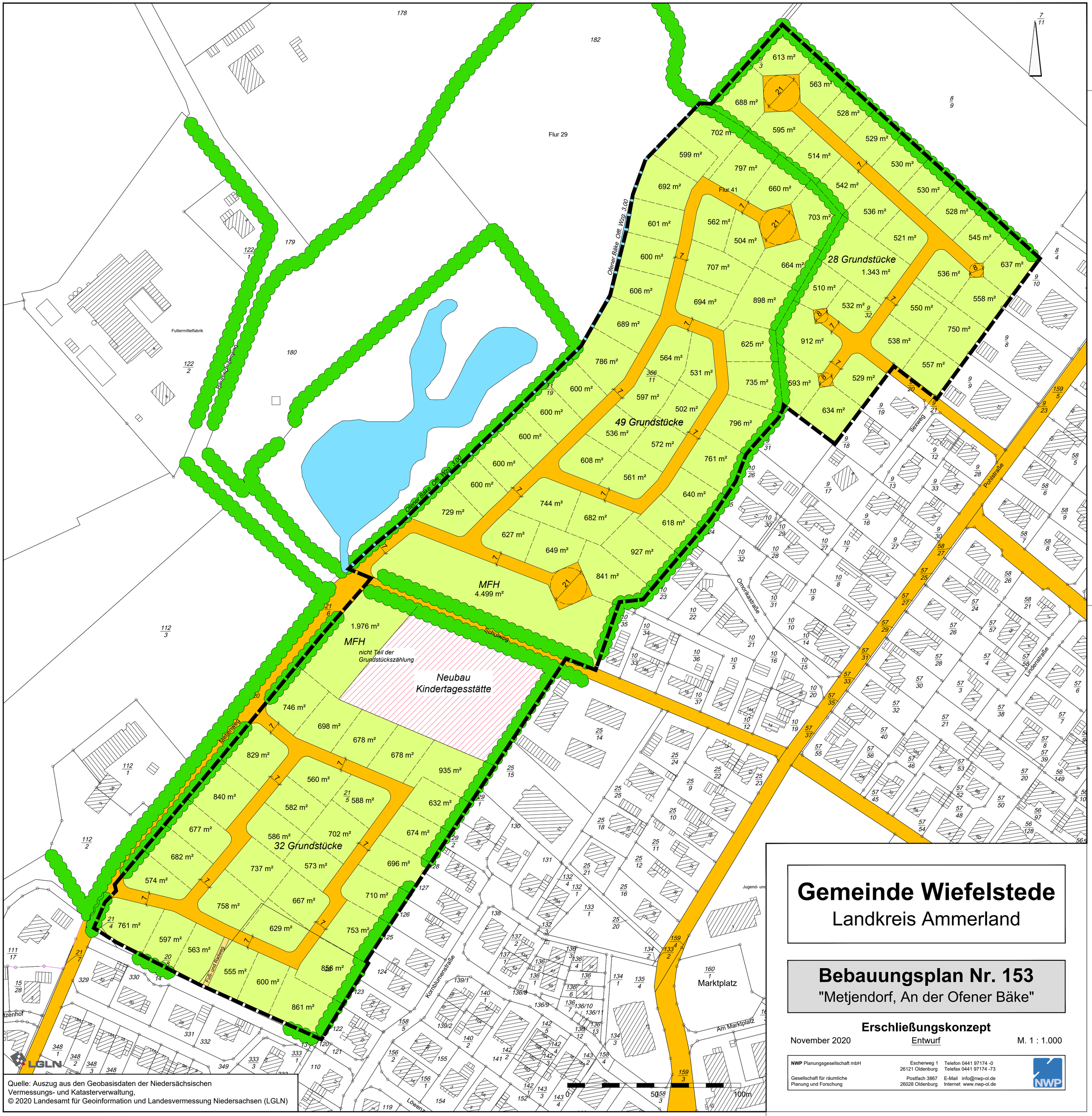
Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30º und höchstens 50º betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

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 Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.



Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153

"Metjendorf, An der Ofener Bäke"

Erschließungskonzept

November 2020 | Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wiefelstede

Wohnbauflächenentwicklung

Gesamträumliches Zielkonzept

Stand 18. Februar 2013

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • iinfo@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 3

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Vorgaben der Raumordnung 4
2.2 ÖPNV- orientiertes Siedlungskonzept Ammerland 5
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede 5
2.4 Rahmenplanungen der Gemeinde Wiefelstede 6
2.5 Klimaschutz 6

3. BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN 6
3.1 Grundlagen 6
3.2 Ermittlung des Flächenbedarfs 8
3.3 Verteilung der Flächen auf die Ortsteile 8
3.4 Verteilung und Umsetzung der Bauplätze in den Ortsteilen 11
3.5 Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf 12

4. ZIELKONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN 13

Anlagen:

- Übersichtsplan zum Zielkonzept Wohnbauentwicklung
- Übersicht über die kommunale Infrastruktur (Stand Oktober 2012)
- Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2009-2030

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Standortvorteile mit den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, die gute Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sowie die Angebote für die Naherholung machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung mit Gewerbestandorten sowie die Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde führen zu einem verstärkten Bedarf nach Wohngrundstücken. Die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg macht die Gemeinde Wiefelstede insbesondere auch für Zuzugswillige attraktiv. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Gemeinde zur Sicherung einer stabilen Bevölkerungsstruktur und zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur in den Grundzentren neben der Eigenentwicklung auch auf Zuwanderung angewiesen.

Gleichzeitig besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch nach Eigenentwicklung innerhalb der Ortsteile, um hier die ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur zu sichern sowie die Identität der Ortschaften zu erhalten. Hierbei besteht vorrangig ein Bedarf nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken. In geringerem Umfang ist auch ein Bedarf nach Mietwohnungen vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in der Altersstruktur wird sich künftig auch ein verstärkter Bedarf nach anderen Wohnformen – insbesondere auf die älteren Personengruppen zugeschnittenen Wohnformen - einstellen.

Die Gemeinde Wiefelstede kommt durch Bauleitplanung stetig ihrer Aufgabe nach, im Grundzentrum Wiefelstede und in den jeweiligen Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen. Die Ziele der vorhandenen und geplanten Siedlungsentwicklung sind i.d.R. durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde dokumentiert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede hat seinen Ursprung im Jahre 1989. Die hier dargestellten Wohnbauflächen sind größtenteils bereits entwickelt und/oder teilweise nicht verfügbar. Die seinerzeit angesetzten Flächenpotentiale sind nicht mehr aktuell und nicht mehr ausreichend. Darüber hinaus haben sich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung neue Schwerpunkte im Gemeindegebiet ergeben, die bei der Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Die Gemeinde hat daher in den vergangenen Jahren durch Darstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Diese Vorgehensweise soll auch zukünftig weiter verfolgt werden.

Das Zielkonzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll Grundlage und Orientierung für künftige Bauleitplanungen sein. Zielsetzung ist es, eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen vorzubereiten. Dabei sollen für folgende Punkte die Grundzüge festgelegt werden:

- **die Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung**

Dieses erfolgt auf dieser Ebene ohne genaue Abgrenzung der Flächen. Die Entwicklung von Baugebieten regelt sich dann jeweils über die Verfügbarkeit und nach Prüfung der standortbezogenen städtebaulichen Kriterien.

- **der grobe Flächenbedarf für die Standorte**

Der Flächenbedarf wird nur grob nach einer überschläglichen Prognose ermittelt, damit die Gemeinde einen Überblick erhält, in welchem Umfang sie künftig Baugebiete in den Grundzentren und den dörflichen Ortsteilen vorbereiten muss. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach unterschiedlichen Bedarfen. Da die Bauflächen auf dieser Planungsebene nicht abgrenzt werden sollen, ist eine grobe Bedarfsermittlung ausreichend.

- **die Art und Weise der Wohnbauentwicklung**

Zielsetzung ist hier, für die unterschiedlichen Standorte im Gemeindegebiet (Grundzentren und dörfliche Ortsteile) Vorgaben für die konkrete Standortauswahl, die Art des Baugebiets, die Erschließung, die Bauformen im Hinblick auf die Verdichtung und den Umgang mit dem Ortsbild und dem Klimaschutz zu geben. Dieses soll Vorgabe für künftige Bauleitplanungen sein.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Gemäß dem LROP 2008 (2.1) soll die Entwicklung der Siedlungsstruktur u.a. nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- "I*n der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden*".
- „Es sollen *Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden."*

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem RROP 1996 (D Ziele der Raumordnung) ist „...*Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Dabei sollen die Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen soll vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen.* ..."

In den Erläuterungen zum RROP 1996 ist u.a. unter D 1.5 folgendes aufgeführt:

„*Unter zentralörtlichen Siedlungsbereichen können allgemein die Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkte der Gemeinden verstanden werden. Diese stellen z. B. für die Siedlungsflächenerweiterung besonders günstige Räume dar, da eine räumlich stärker konzentrierte Siedlungsentwicklung mit dem vergleichsweise geringsten Aufwand für die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur und für die Verkehrserschließung verbunden ist*..."

Den zentralörtlichen Standorten zugeordnet sind:

- **Wiefelstede** als Grundzentrum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
- **Metjendorf** als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Unter D 1.5 zu den Erläuterungen zum RROP 1996 ist im Weiteren folgendes aufgeführt:

„...Das raumordnerische Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte, d. h., die Grund- und Mittelzentren, welche sich als Konsequenz aus den dort vorhandenen Standortvorteilen ergibt, bedeutet nicht, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in Zukunft ausschließlich auf die zentralen Orte beschränkt bleiben soll. Für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung müssen die Gemeinden auch weiterhin außerhalb der im RROP festgelegten Zentralen Orte Siedlungsflächen bereitstellen, die vom Umfang her angemessen sind.....“

2.2 ÖPNV- orientiertes Siedlungskonzept Ammerland

Im gemeinsamen "ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland" vom November 2011 wurden in den zentralen Orten (hier Wiefelstede und Metjendorf) der Mitgliedsgemeinden die unter Berücksichtigung der Einzugsbereich der ÖPNV-Haltestellen geeigneten Siedlungspotentiale aufgezeigt.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1989 sind entsprechend der zentralörtlichen Funktion in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf die flächenmäßig größten Anteile an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

In Wiefelstede ist der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung östlich der Landesstraße L 824 und südlich der Landesstraße L 825. Nördlich des L 825 ist eine kleinere Fläche vorhanden. Durch Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden die Wohnbauflächen im Osten durch Arrondierung erweitert. Im Süden wird derzeit die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der Wohnbauflächen nördlich und südlich der L 825 aufgestellt.

In Metjendorf sind die Wohnbauflächen überwiegend nördlich der L 824 bzw. beidseitig der K 136 vorhanden und schließen den Ortsteil Ofenerfeld mit ein. Durch Umsetzung der Potentialflächen aus der Entwicklungsstudie und Änderungen des Flächennutzungsplanes wurde hier die Wohnbauentwicklung großflächig ergänzt. Südlich der L 824 sind in kleinerem Umfang ebenfalls Wohnbauflächen vorhanden.

Weitere Wohnbauflächen in angemessener Größe sind in den Ortsteilen Heidkamp, Borbeck, Neuenkruge, Bokel, Gristede und Spohle dargestellt. Durch Arrondierung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden hier die Wohnbauflächen teilweise erweitert. In Gristede wird derzeit die 84. Flächennutzungsplanänderung zur Arrondierung der Wohnbauflächen aufgestellt. In Bokel befindet sich die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Aufstellung.

2.4 Rahmenplanungen der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde Wiefelstede hat Ende der 90iger Jahre durch eine **Entwicklungsstudie** die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles **Metjendorf** untersucht und dabei 9 potentielle Teilflächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft. Die meisten Potentialflächen wurden bereits einer Bebauung zugeführt; einige wenige Flächen sind noch nicht entwickelt.

Für den Ortsteil **Wiefelstede** liegt ein **Wohnbauflächenentwicklungskonzept** mit Bewertung von potentiell geeigneten Standorten vor. Ein Teilbereich wird derzeit durch Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5 Klimaschutz

Entsprechend der geplanten Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB).

3. BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN

3.1 Grundlagen

Zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet hat die Gemeinde Wiefelstede eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Für die Bedarfsabschätzung legt die Gemeinde den Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) zugrunde, der eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2030 beinhaltet. Die Gemeinde berechnet mit diesen Eingangsdaten und dem Ansatz einer festgelegten Haushaltsgröße die Anzahl der zusätzlichen Haushalte in dem Zeitraum von 2009 bis 2030. Da die Gemeinde in den Jahren 2009 bis 2012 aufgrund der ablesbaren positiven Bevölkerungsentwicklung bereits stetig eine aktive Wohnbauentwicklung betrieben hat, werden die in diesem Zeitraum planungsrechtlich gesicherten und durch aktuelle Bauleitplanungen projektierten Bauflächen ermittelt und in die Bilanzierung des Wohnflächenbedarfs mit einbezogen. Aus der Differenz ergibt sich dann der bis 2030 noch abzudeckende Bedarf nach Bauflächen.

Nach der Bevölkerungsprognose ist für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Im Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2030 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 8,1 % prognostiziert. Es ergibt sich somit ein Anstieg der Bevölkerung von 15.166 Einwohnern im Jahr 2009 auf 16.394 Einwohnern im Jahr 2030 (**+ 1.228 Personen**). Dabei haben die Wanderungen auf die **Bevölkerungsentwicklung** einen relativ starken Einfluss. Zudem ist der Untersuchung die Veränderung der Altersstruktur zu entnehmen. Die stärkste Zunahme ist in der Altersgruppe ab 80 Jahre zu erkennen, danach folgt die Gruppe der 65- bis 79jährigen. Leichte Zunahmen sind bei der Gruppe der 65- bis 79jährigen zu verzeichnen. In den übrigen Altersgruppen wurde geringe bis leichte Abnahmen festgestellt. Am stärksten betroffen ist dabei die Gruppe der 16-18jährigen.

Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt, was dem derzeitigem Landesdurchschnitt entspricht. Die Gemeinde stellt die o.g. Haushaltsgröße in die grobe Bedarfsabschätzung als Durchschnittswert ein,

- da einerseits eine weitere Abnahme der Haushaltsgröße durch Veränderungen im Bereich der bestehenden Haushalte durch Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Altersstruktur zu erwarten sind,
- andererseits aber auch eine Zunahme durch Zuwanderung von jungen Familien mit größeren Haushalten zu erwarten ist, da der Wohnflächenbedarf nicht nur auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern auch auf Zuwanderung ausgerichtet ist.

Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt einen geeigneten Wert darstellt, um den groben Bedarf nach Wohnbauflächen bis 2030 zu ermitteln. Bezogen auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme von 2009 bis 2030 mit 1.228 Personen ergibt sich ein **Flächenbedarf für 614 Haushalte.**

Neben den Faktoren wie der zu erwartenden Einwohnerzahl und der Haushaltsgröße ist ein weiterer Faktor die Gebäudestruktur mit entsprechendem Flächenbedarf für das **Baugrundstück**. Für den Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierten bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

67 % Einfamilienhäuser mittlere Grundstücksgröße ca. 650 qm **Typ EH(650**)	Dieser Gebäudetyp wird am häufigsten und insbesondere von jungen Familien mit Kindern nachgefragt. Dieser Gebäudetyp stellt die regionstypische Bauform dar und soll daher auch weiterhin verstärkt angeboten werden. Zielsetzung der Gemeinde ist dabei, einen stabilen Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung bzw. von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter durch Zuwanderung oder Eigenentwicklung zu sichern, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels den strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur entgegenzuwirken. Die Gemeinde ist in Bezug auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sehr gut aufgestellt und möchte zur Sicherung der vorhandenen Einrichtungen eine stabile Bevölkerungsstruktur erhalten.
15 % Doppelhaushälften mittlere Grundstücksgröße ca. 350 qm **Typ DH(350**)	Durch diesen Gebäudetyp wird ebenfalls vorrangig die o.g. Bedarfsgruppe angesprochen. Dieser Gebäudetyp bietet die Möglichkeit, mit geringerem wirtschaftlichem Einsatz ein Eigenheim zu erwerben und wird entsprechend nachgefragt.
15 % Mehrfamilienhäuser anteilige Grundstücksgröße ca. 150 qm **Typ MH(150**) *	Hier besteht ein Bedarf aus nachrückenden Generationen zu Beginn des Erwerbslebens und auch (künftig verstärkt) von älteren Generationen, die ihr Eigenheim nicht mehr bewirtschaften können oder wollen. Daher soll für diesen Gebäudetyp ein entsprechender Anteil gesichert werden.
3 % Siedlungshäuser mittlere Grundstücksgröße ca. 1.000 qm **Typ SH(1000**)	Für diesen Gebäudetyp besteht ein Bedarf sowohl bei nachrückenden Generationen als auch bei älteren Generationen, um auf größeren Grundstücken neben der Wohnnutzung auch eine Hobbytierhaltung oder intensive Gartennutzung zu betreiben. Motivation dieser Bedarfsgruppe ist unter anderem auch die Beibehaltung der Integration in die gewachsene Dorfgemeinschaft.
*	Reihenhäuser werden in der Bedarfsermittlung nicht gesondert aufgeführt, da diese nur selten nachgefragt werden

3.2 Ermittlung des Flächenbedarfs

Es wird davon ausgegangen, dass das Nettobauland – mit Ausnahme der großen Siedlungshausgrundstücke – ca. 70 % des Bruttobaulands beträgt und zusätzlich ca. 30 % für die Erschließung der Baugebiete (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Oberflächenentwässerung) erforderlich werden. Für die großen Grundstücke um 1000 qm Grundstücksfläche wird dieser Zuschlag nicht berücksichtigt, da diese Größenordnung nur in geringem Umfang als straßenseitige Bebauung an vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen soll (siehe Zielkonzept, Abschnitt C). Somit ergibt sich nachfolgender Flächenbedarf:

Gebäudestruktur mit durchschnittlicher Grundstücksgröße	Anteil in %	Anzahl der Haushalte	Nettobauland in qm	Bruttobauland in qm
Einfamilienhaus 650 qm	67	411	267.150	381.643
Doppelhaushälfte 350 qm	15	92	32.200	46.000
Mehrfamilienhaus 150 qm	15	92	13.800	19.714
Siedlungshaus 1000 qm	3	19	19.000	19.000
Gesamt	100	614	**332.150**	**466.357**

3.3 Verteilung der Flächen auf die Ortsteile

Nach dem statistischen Jahresbericht 2011 für die Gemeinde Wiefelstede stellt sich die Verteilung von insgesamt 16.068 Einwohnern (einschließlich Nebenwohnsitze) im Jahre 2012 auf die Ortsteile wie folgt dar.

Ortsteil	Einwohnerzahl 2012	Verteilung in %
Wiefelstede	5.158	32,1
Metjendorf	4.439	27,6
Ofenerfeld	953	5,90
Gristede	742	4,61
Bokel	644	4,00
Siedlung Heidkamp	630	3,90
Borbeck	572	3,56
Spohle	521	3,24
Nuttel-Wemkendorf	446	2,78
Hollen-Dringenburg	373	2,32
Mollberg-Lehe	382	2,38
Neuenkruge	361	2,25
Conneforde	302	1,88
Heidkamp-Heidkamperfeld	167	1,04
Wehnerfeld-Westerholtsfelde	153	0,95
Hullenhausen-Herrenhausen	122	0,75
Mansholt	103	0,64

Aus der Landesraumordnung und der Regionalen Raumordnung ergeben sich für die Siedlungsentwicklung folgende Vorgaben (siehe auch Kapitel 2.1):

- Konzentration der Wohnbauentwicklung vorrangig auf die zentralen Standorte
- Bedarfsgerechte Entwicklung außerhalb der zentralen Orte in angemessenem Umfang
- Erhaltung und Weiterentwicklung gewachsener und prägender Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie die Identität der Bevölkerung prägender Strukturen

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, der bisherigen Entwicklung der Ortsteile und den Vorgaben für die Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde Wiefelstede folgendes Zielkonzept für die Verteilung des Flächenbedarfs:

- Zielsetzung der Gemeinde ist es, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Daher sollen ca. 80 % des Bedarfs an Haushalten für Einfamilienhäuser mit 650 qm und für Doppelhäuser mit 350 qm in den **Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** gedeckt werden. Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit 150 qm Grundfläche soll komplett, also zu ca. 100 % in den Grundzentren gedeckt werden. Die größeren Siedlungsgrundstücke des Typs SH (1000) sind hier nicht vorgesehen.
- Die Siedlungsbereiche Heidkamp-Heidkamperfeld, Heidkamp-Siedlung und Ofenerfeld werden aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit Metjendorf in die Bedarfsdeckung der Grundzentren mit einbezogen.
- Den Ortsteilen Mansholt, Wehnerfeld-Westerholtsfelde und Hullenhausen-Herrenhausen mit unter 1 % Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aufgrund der geringen Größe kein Flächenanteil zugeordnet.
- Den Ortsteilen Conneforde und Mollberg-Lehe wird kein Flächenanteil zugeordnet, da die Ortsteile schwerpunktmäßig touristisch geprägt sind.
- In den dörflichen Ortsteilen **Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkruge, Borbeck und Spohle** sollen ca. 20 % des an Haushalten für Einfamilienhäuser mit 650 qm und für Doppelhäuser mit 350 qm gedeckt werden. Der Bedarf an Haushalten mit den größeren Siedlungsgrundstücken um die 1000 qm soll komplett, also zu 100 %, in den dörflichen Ortsteilen gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser (Gebäudetyp MH 150) sind hier nicht vorgesehen. Dabei sollen in diesen ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen/Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiter entwickelt werden.
- Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass ein Teil des Flächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Flächen, Ersatz abgängiger Wohnbauten durch Neubauten etc.) gedeckt werden können. Da die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung von verschiedenen Faktoren wie betrieblichen Entwicklungen oder Gebäudealter abhängig ist, wurde dieser Faktor flächenmäßig in der nachfolgenden Verteilung nicht gesondert erfasst.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben ergibt sich folgende Verteilung für die Haushalte im Gemeindegebiet:

Gebäudestruktur	Anzahl der Haushalte	Verteilung			
Gebäudestruktur	Anzahl der Haushalte	%	Grundzentren	%	Ortsteile
Typ EH (650)	411	80	329	20	82
Typ DH (350)	92	80	74	20	18
Typ MH (150)	92	100	92	-	-
Typ SH (1000)	19	-	-	100	19
Gesamt	614		**495**		**119**

Aus der o. Verteilung ergibt sich für die Grundzentren und für die Ortsteile folgender Flächenbedarf:

Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Grundstücksgröße	Haushalte	Flächenbedarf netto (qm)	Flächenbedarf brutto (qm)
Typ EH (650)	329	213.850	305.500
Typ DH (350)	74	25.900	37.000
Typ MH (150)	92	13.800	19.714
Gesamt	**495**	**253.550**	**362.214**

Dörfliche Ortsteile

Grundstücksgröße	Haushalte	Flächenbedarf netto (qm)	Flächenbedarf brutto (qm)
Typ EH (650)	82	53.300	76.143
Typ DH (350)	18	6.300	9.000
Typ SH (1000)	19	19.000	19.000
Gesamt	**119**	**78.600**	**104.143**

3.4 Verteilung und Umsetzung der Bauplätze in den Ortsteilen

Nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der prognostizierten Bauplätze in dem Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2030 als Übersicht.

Anzahl der Bauplätze 2009 bis 2030	Grundzentren	Dörfliche Ortsteile
Einfamilienhaus 650 qm	329	82
Doppelhaus 350 qm	74	18
Mehrfamilienhaus 150 qm	92	-
Siedlungshaus 1000 qm	-	19
Gesamt	**495**	**119**

Die **flächenmäßige Verteilung der Bauplätze in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** erfolgt in Anlehnung an die in Kapitel 2.4 genannten Rahmenplanungen und entsprechend der Verfügbarkeit (siehe **Zielkonzept A)**. Durch aktuelle Bauleitplanungen kann dem prognostizierten Bedarf bereits wie folgt nachgekommen werden:

Wiefelstede

B-Plan Nr.	**Planstand**	**Bruttobauland**	**Bauplätze**		
			EH(650)	DH(350)	MH(150)
108/VII*	rechtskräftig	2,21 ha	26	4	1
50, 2. Änderung	rechtskräftig	0,24 ha	-	-	12
108/VIII	rechtskräftig	1,78 ha	17		
139	Aufstellung	5,20 ha	47	8	26
Gesamt		**9,43 ha**	**90**	**12**	**39**

***** inklusive 1. Änderung (Mehrfamilienhaus)

Zudem sollen im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellung) für den östlich des B-Planes Nr. 139 gelegenen Bereich 1,96 ha Wohnbaufläche dargestellt werden. Hier können dann ca. 20 weitere Bauplätze umgesetzt werden.

Metjendorf

B-Plan Nr.	**Planstand**	**Bruttobauland**	**Bauplätze**		
			EH(650)	DH(350)	MH(150)
131, 1. Änd.	rechtskräftig	0,25 ha (MI mit 50% Wohnanteil)	2	1	-
130, 2. Änd.*	Aufstellung	0,42 ha	(5)	-	-
Gesamt		**0,67 ha**	**7**	**1**	**-**

* Vorher Mischgebiet (1. Änderung 2007)

Die **flächenmäßige Verteilung der Bauplätze in den dörflichen Ortsteilen** richtet sich nach der Größe der Ortsteile, den örtlichen Strukturen und der Verfügbarkeit. Die kleineren Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sollen in Ortskernnähe der dörflichen Ortsteile angeordnet werden (siehe **Zielkonzept B**). Die Bauform mit großen Siedlungshausgrundstücken soll dabei in den Außenortschaften umgesetzt werden (siehe **Zielkonzept C**). Durch aktuelle Bauleitplanungen kann dem prognostizierten Bedarf bereits wie folgt nachgekommen werden:

Ortsteil	**B-Plan Nr.**	**Planstand**	**Bruttobaul.**	**Bauplätze**		
				EH(650)	DH(350)	SH(1000)
Bokel (Ortskern)	135	rechtskräftig	1,13 ha	8	6	-
Bokel (Außenortsch.)	140	Aufstellung	0,91 ha	-	-	5
Nuttel	58, 2. Änd.	rechtskräftig	0,28 ha	3	-	-
Neuenkruge	137	rechtskräftig	0,54 ha	6	-	-
Gristede	136	Aufstellung	1,02 ha	11	-	-
Gesamt			**3,88 ha**	**28**	**6**	**5**

3.5 Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf

Durch die Bauleitplanungen ab dem Beginn des Prognosezeitraums 2009 wurde der prognostizierte Bedarf in Teilen bereits gedeckt bzw. Flächen für die Bedarfsdeckung vorbereitet. Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Übersicht von Bedarf und Bedarfsdeckung. Hieraus resultiert der bis 2030 nach den jetzigen Prognosen noch abzudeckenden Bedarf:

Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

	Bedarf 2009 bis 2030		Bedarfsdeckung ab 2009		**Noch zu deckender Bedarf bis 2030**	
Grundstücktyp	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto
Typ EH (650)	329		97		232	
Typ DH (350)	74		13		61	
Typ MH (150)	92		39		53	
Gesamt	**495**	**36,22 ha**	**149**	**10,1 ha**	**346**	**26,12 ha**

Dörfliche Ortsteile

	Bedarf 2009 bis 2030		Bedarfsdeckung ab 2009		**Noch zu deckender Bedarf bis 2030**	
Grundstücktyp	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto
Typ EH (650)	82		28		54	
Typ DH (350)	18		6		12	
Typ SH(1000)	19		5		14	
Gesamt	**119**	**10, 41ha**	**39**	**3,88 ha**	**80**	**6,53 ha**

4. ZIELKONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

In dem Zielkonzept werden die grundsätzlichen Ziele für die Grundzentren und die Ortsteile beschrieben und Zielvorgaben für künftige Bauleitplanungen erstellt.

A Siedlungsentwicklung in mittleren und größeren Umfang in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Entsprechend der raumordnerischen Vorgabe wird die Schaffung von Flächen für die Wohnbauentwicklung in mittleren bis größerem Umfang vorrangig auf die **Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** konzentriert. Hier soll - auch entsprechend der Grundaussagen des Flächennutzungsplanes - in erster Linie die Siedlungsentwicklung erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung in den Grundzentren ist neben der Eigenentwicklung auch auf Zuzug ausgerichtet. Dieses erfolgt einerseits vor dem Hintergrund, die Ausnutzung und Erhaltung vorhandener Infrastruktur zu sichern und zum anderen im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen auch den Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken.

In den zentralen Orten sollen vorrangig wirtschaftliche – also kleinere - Grundstückseinheiten für junge Familien mit Kindern geschaffen werden, da die zentralen Orte die beste Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch Schulen, Kindergärten aufweisen. Neben dem Grundstücken für die am meisten angefragten Einzel- und Doppelhäusern soll in den zentralen Orten auch eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden. Dabei soll auch der Mietwohnungsbau gefördert werden. Vor dem Hintergrund der gebündelten Infrastruktur sollten auch altengerechte Wohnungen bevorzugt in den zentralen Orten angesiedelt werden.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den Grundzentren sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Bevorzugt Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen • Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche • Nähe zu vorhandener Infrastruktur (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe) • Vereinbarkeit mit Rahmenplanungen (Entwicklungskonzept Metjendorf, Wohnbauflächenkonzept Wiefelstede)
Erschließung	• Kurze Anbindung an klassifizierte Straßen • verkehrsberuhigter Ausbau der inneren Erschließungsstraßen • fußläufige Durchlässigkeit • Gute ÖPNV-Anbindung (2. Ebene siehe ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland), bis ca. 500 m Entfernung zur Haltestelle

Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 800 qm, ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 500 qm pro Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, max. ein Vollgeschoss • Verdichtete Bauformen, Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Wohneinheiten pro Gebäude, ca. 150 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit, max. zwei Vollgeschosse, (alternativ Reihenhäuser) • Bedarfsgerechte Altenwohnungen, Betreutes Wohnen, Pflegeinrichtungen • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,3/0,4
Ortsbild	• Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen, Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m
Klimaschutz	• Innere Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Geneigte Dächer mit Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten

B Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittleren Umfang in den dörflichen Ortsteilen außerhalb der zentralen Orte

In den ländlichen Ortsteilen ist vorrangiges Ziel die Sicherung der Eigenentwicklung. Bauflächen für die Eigentwicklung sind erforderlich, um Bauplätze für nachrückende Generationen zu schaffen und - insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Nutzung vorhandener Infrastruktur – ein Abwandern in andere Ortsteile und die Nachbargemeinden zu vermeiden.

Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um den ortsansässigen Einwohnern die Möglichkeit zu geben, weiter im Dorf wohnen zu können. Die Zielgruppe betrifft in erster Linie junge Familien, die als langfristigen Wohnsitz ein Eigenheim als Neubau anstreben. Ein Bedarf besteht auch bei älteren Personen, die aufgrund veränderter Lebensumstände einen altersgerechten Neubau errichten möchten. Wenn keine Bauplätze im Ort vorhanden sind, müssten diese auf Bauflächen in anderen Ortschaften ausweichen und die Dorfgemeinschaft verlassen. In diesem Fall würden möglicherweise in die Dorfgemeinschaft integrierte Familienverbände räumlich getrennt. Es gehört zu den Kernaufgaben der Dörfer, das Anliegen nach einem Wohnsitz im Heimatort zu unterstützen, um die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.

Insbesondere den nachwachsenden Generationen soll die Gelegenheit gegeben werden, ihren Lebensmittelpunkt auch in Zukunft in den Dörfern zu behalten oder auch durch Rückzug in den Heimatort wiederzuerlangen. Insofern sollen auch in den dörflichen Ortsteilen in kleinerem bis mittleren Umfang Bauplätze geschaffen werden. Durch die Sicherung von Bauflächen sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt und diese als Orte mit regionaler Lebensqualität erhalten werden.

Entsprechend den o.g. Bedarfsgruppen sollen in erster Linie kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten gesichert werden. Die Wohnbauentwicklung soll dabei vorrangig im Bereich der Ortsdurchfahrten (i.d.R. Landes- und Kreisstraßen) und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen erfolgen. Eine Siedlungsentwicklung durch Ergänzung von Wohnbauflächen soll in den Ortschaften Spohle, Gristede, Nuttel, Borbeck, Bokel und Neuenkruge erfolgen. Hier können vorhandene Wohnbauflächen durch Arrondierung in einem der Eigentwicklung angemessenen Umfang ergänzt werden. Die Größenordnung der Flächen ist abhängig von der örtlichen Situation und dem anstehenden und prognostizierten Bedarf.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Bevorzugt Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen • Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche • Nähe zu vorhandener Infrastruktur (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe)
Erschließung	• Kurze Anbindung an klassifizierte Straßen • verkehrsberuhigter Ausbau der inneren Erschließungsstraßen • fußläufige Durchlässigkeit • ÖPNV-Anbindung (2. Und 3. Ebene siehe ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland), bis ca. 1000 m Entfernung zur Haltestelle
Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 800 qm, ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 500 qm pro Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, max. ein Vollgeschoss • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,3
Ortsbild	• Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen und Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m

Klimaschutz	• Innere Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Geneigte Dächer mit Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten

C Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in kleinen dörflichen Ortslagen

In sogenannten Außenortschaften, die abseits der Ortsdurchfahrten (entlang der Kreis- und Landesstraßen) liegen, soll vor dem Hintergrund der in B aufgeführten Bedarfsgruppen vorrangig die sogenannte Eigenentwicklung gesichert werden. Da es sich nur um Flächen geringen Umfangs an wenigen Außenbereichslagen handelt, sollen diese Flächen aber auch den Bedarf aus allen Ortsteilen des Gemeindegebietes aufnehmen; insofern ist auch Zuzug möglich. Die Gemeinde sieht in den dörflichen Lagen ein städtebauliches Erfordernis, neben Baugebieten für eine Zielgruppe, die kleinere wirtschaftliche Grundstücke mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen im Bereich der Ortsdurchfahrten benötigt, auch eine weitere Zielgruppe zu bedienen, die einen Standort in den regionstypischen Strukturen außerhalb der engeren Ortslagen bevorzugt. Angesprochen ist hier die Zielgruppe, die großen Grundstücken mit einer naturnahen Einbindung im ländlichen und landwirtschaftlich geprägten Raum den Vorrang vor der Nähe zur Infrastruktur mit Versorgungseinheiten gibt. Diese Art der Siedlung mit einer straßenseitigen einzeiligen Einzelhausbebauung mit großen Zier- und Nutzgärten - teilweise im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung - ist eine regionstypische Struktur in der Gemeinde Wiefelstede bzw. im Landkreis Ammerland und prägt somit die Identität der Bevölkerung. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch in einigen ländlich geprägten Ortslagen in einem geringen und verträglichen Umfang Siedlungsflächen für größere Grundstücke anzubieten. Anstehend ist hier ein Bedarf nach Grundstücken, wo neben Wohnraum in Form von Einzelhäusern auch größere Nutz- und Hausgärten und Bereiche für die Hobbytierhaltung angegliedert werden können. Dieser Bedarf kann in den engeren Ortslagen aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten i.d.R. nicht gedeckt werden. Daher sollen auch in bisherigen Außenbereichslagen in geringem Umfang entsprechende Wohnbauflächen gesichert werden. Die Gemeinde kommt damit ihrer Verantwortung auch für die kleinen Dörfer bzw. Außenortschaften im Gemeindegebiet nach.

In folgenden Außenortschaften soll eine Siedlungsentwicklung in geringem Umfang ermöglicht werden.

Dringenburg	Entlang der L 824, im Bereich der Wochenendhausgebiete Mollbergen, ist noch eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier könnte im Bedarfsfall eine Bauzeile geschaffen werden. Eine weitere Entwicklung in Dringenburg ist wegen der vorhandenen und angedachten gewerblichen Entwicklung und der geplanten und A 20 eher ausgeschlossen.

Bokelerburg/ Leuchtenburg	Hier wird bereits ein konkreter Standort am Worther Weg in das Konzept einbezogen, da aufgrund verfügbarer Flächen bereits eine Bauleitplanung eingeleitet wurde. Der Standort ist bereits durch eine zusammenhängende Wohnbebauung auf der Nordseite des Worther Wegs siedlungsstrukturell vorgeprägt. Im näheren Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die unzulässigen Konflikte (z.B. durch Geruchsemissionen, Gewerbe- oder Verkehrslärm) erzeugen können. Zum Bodendenkmal Bokelerburg können ausreichende Abstände eingehalten werden. An diesem Standort können somit Grundstücke in landschaftlich attraktiver Lage mit Nähe zum Grundzentrum Wiefelstede und zum außerhalb der Gemeinde gelegenen Grundzentrum Rastede angeboten werden. Der Standort eignet sich sehr gut für eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung, da die angrenzende Weideflächen in die Nutzung integriert werden können. Im Hinblick auf die gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB als Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu prüfende Unzulässigkeit der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung wird dieser Standort wie folgt beurteilt: Hintergrund der o.g. Vorgabe ist die Vermeidung der unerwünschte Zersiedlung des Außenbereichs durch eine siedlungsstrukturell unerwünschte Entwicklung (vergl. Kommentierung Zinkhahn-Bielenberg zu § 35 Rn 107 ff) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Ausweitung der Bebauung des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Außenbereich kann grundsätzlich nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder ggf. einer Satzung erfolgen. Der Grundsatz, dass eine nicht der Funktion des Außenbereichs zugeordnete Bebauung als eine unerwünschte vom Gesetzgeber missbilligte Splittersiedung und Zersiedlung des Außenbereichs anzusehen ist, gilt nicht ausnahmslos. Eine solche Ausnahme ist anzunehmen, wenn sich die Siedlungsart im Außenbereich als herkömmliche Siedlungsform (charakteristische historisch entstandene Siedlungsstruktur des Außenbereichs wie Streubebauung und bandartige Bebauung) darstellt. Die Ortschaft Bokel ist in der Form strukturiert, dass sich entlang der Ortsdurchfahrt an der L 824 ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Wohnen, Gewerbe und kleinen Versorgungseinheiten entwickelt hat.

	Eine weitere den Ortsteil kennzeichnende Siedlungsform sind darüber hinaus die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegenen Streusiedlungen, die einerseits durch landwirtschaftliche Hofstellen, andererseits aber auch durch Wohnnutzungen auf größeren Grundstücken geprägt sind. Wohnsiedlungen dieser Art befinden sich südwestlich der Ortslage an der Mansholter Straße und nordöstlich der Ortslage am Worther Weg in der Nähe der Bokeler Burg. Diese Siedlungsform außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage kommt auch noch in anderen Teilen des Gemeindegebietes vor und ist eine regionstypische Siedlungsform. Daher möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit diese Siedlungsform in ihr Zielkonzept für die Erweiterung der Wohnbauflächen mit aufnehmen und die Umsetzung durch eine Bauleitplanung am Worther Weg sichern. Der öffentliche Belang einer unerwünschten Zersiedelung des Außenbereichs wird nach Auffassung der Gemeinde an diesem Standort nicht beeinträchtigt, da auf Seite der Gemeinde Wiefelstede durch den vorhandenen Siedlungszusammenhang am Worther Weg bereits eine Vorbelastung besteht und eine Ergänzung der Bebauung nicht zu einer relevanten Zersiedelung des Außenbereichs führt. Hinzu kommt, dass bereits eine ausgebaute Erschließungsanlage vorhanden ist. Einer Zersiedlung des Außenbereichs ist auch entgegenzuhalten, dass unmittelbar angrenzend auf Seite der Gemeinde Rastede bereits ein größerer Siedlungszusammenhang vorhanden ist. Die Gemeinde kann daher keine öffentliche Belange feststellen, die einer Siedlungsentwicklung an diesem Standort entgegenstehen.
nördlich Borbeck (Heiddornsweg)	Hier sind bereits Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die bei Bedarf in geringem Umfang ergänzt werden sollen. Die Grundstücke am Heiddornsweg weisen die o.g. typischen Siedlungsstrukturen einer einzeiligen Straßenrandbebauung mit großen Gärten auf. Eine Ergänzung von Wohngrundstücken an diesem Standort, der neben der dörflichen Randlage gleichzeitig die Nähe zur Landesstraße als Verbindung zwischen den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf bietet, wird daher als sinnvoll betrachtet.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den Außenortschaften sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Ergänzung vorhandener dörflicher Siedlungsstrukturen • Geringe oder keine Vorbelastung durch Geruchsemissionen, Gewerbe- oder Verkehrslärm
Erschlie-ßung	• direkte Erschließung über Gemeindestraße/klassifizierte Straße • keine Neuanlage von Verkehrsflächen • ÖPNV-Anbindung wünschenswert, nicht zwingend erforderlich
Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Dorfgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen v. min. 800/1000 qm ein bis zwei Wohneinheiten/Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Ca. 5 bis 10 Grundstücke
Ortsbild	• Einzeilige Straßenrandbebauung • Sicherung von rückwärtigen Garten – und Freiflächen • Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen, Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m
Klimaschutz	• Durchgrünung der Grundstücke durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ max. ca. 0,2

Legende

Siedlungsentwicklung in mittleren bis größerem Umfang in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf zur Sicherung der Eigenentwicklung und für Zuzug (i.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten, auch Anteile mit Mietwohnungsbau)

Siedlungsentwicklung in kleineren bis mittlerem Umfang in den im Bereich der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen gelegenen dörflichen Ortsteile vorrangig zur Sicherung der Eigenentwicklung (i.d.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten)

Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in den kleineren dörflichen Ortslagen, auch abseits der Hauptverkehrswege - zur Sicherung der Eigenentwicklung und für eine besondere Bedarfsgruppe aus der Gemeinde (größere Grundstückseinheiten in naturnahen Lagen)

L 819
Conneforde
L 820
Spohle
L 819
Dringenburg
L 824
A 29
Wiefelstede
Nuttel
Bokelerburg/
Leuchtenburg
L 825
Bokel
Gristede
L 824
K 346
A 28
Neuenkruge
Borbeck
Metjendorf
Ofenerfeld
K 295
Heidkamp

Wohnbauflächenentwicklungskonzept
Gemeinde Wiefelstede

M. 1 : 50.000

Übersicht über die vorhandene kommunale Infrastruktur

1. Schulen

Grundschule Wiefelstede:

- 18 Allgemeine Unterrichtsräume
- 3 Fachunterrichtsräume

Grundschule Metjendorf:

- 14 Allgemeine Unterrichtsräume
- 5 Fachunterrichtsräume

Oberschule Wiefelstede:

- 30 Allgemeine Unterrichtsräume
- 17 Fachunterrichtsräume

2. Kindergärten

Südbereich:

- Metjendorf (75 Plätze)
- Ofenerfeld (50 Plätze)
- Heidkamp (68 Plätze)

Nordbereich:

- Wiefelstede, Am Breeden (126 Plätze)
- Wiefelstede, Thienkamp (50 Plätze)
- Gristede (25 Plätze)
- Spohle (25 Plätze)

3. Kinderkrippen

Südbereich:

- Metjendorf (30 Plätze)
- Ofenerfeld (30 Plätze - ab 08/2013)

Nordbereich:

- Wiefelstede (45 Plätze)

4. Jugendeinrichtungen

- CASA Metjendorf (inkl. DFB-Minispielfeld, Skateranlage und Streetballanlage)
- Jugendhaus Wiefelstede (inkl. Skateranlage und Streetballanlage)
- Jugendraum Spohle (im Dorfgemeinschaftshaus)
- Jugendraum Gristede (im Dorfgemeinschaftshaus)

5. Feuerwehren

- Freiwillige Feuerwehr Metjendorf
- Freiwillige Feuerwehr Neuenkruge-Borbeck
- Freiwillige Feuerwehr Wiefelstede
- Freiwillige Feuerwehr Spohle
- Freiwillige Feuerwehr Mollberg
- Freiwillige Feuerwehr Gristede

6. Sportstätten/-anlagen

- Sport- und Freizeitzentrum Metjendorf (1 Großraumsporthalle, 1 Turnhalle, 3 Sportplätze, 4 Tennisplätze, 1 Schießsportanlage)
- Sportanlagen Neuenkruge (1 Turnhalle, 1 Sportplatz, 1 Freibad)
- Sport- und Freizeitzentrum Wiefelstede (1 Großraumsporthalle, 1 Turnhalle, 3 Sportplätze, 6 Tennisplätze, 1 Schießsportanlage, 1 Frei- und Hallenbad)
- Sportanlagen Bokel (1 Sporthalle, 1 Sportplatz, 1 Schießsportanlage)
- Sportanlagen Spohle (1 Sporthalle, 1 Sportplatz)
- Sportanlagen Dringenburg (1 Gymnastikraum, 1 Sportplatz)
- Sportanlagen Gristede (1 Sporthalle, 1 Sportplatz, 1 Schießsportanlage)

7. Büchereien

- Kinderbücherei Metjendorf
- Gemeindebücherei Wiefelstede

8. Dorfgemeinschaftshäuser / Mehrzweckgebäude

- Mehrzweckgebäude Metjendorf
- Begegnungsstätte Heinrich Kunst, Ofenerfeld
- Dörpshus Borbeck
- Mehrzweckgebäude Neuenkruge
- Mehrzweckgebäude Wiefelstede
- Hof Kleiberg Wiefelstede
- Mehrzweckgebäude Bokel
- Dorfgemeinschaftshaus Alte Schule Spohle
- Dorfgemeinschaftshaus Alte Schule Dringenburg
- Dorfgemeinschaftshaus Gristede

Stand: 10/2012

Gemeinde Wiefelstede Wohnbauentwicklung "Gesamträumliches Zielkonzept"

Gemeinde Wiefelstede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

1)	Angenommenes Bevölkerungswachstum bis 2030:	8,10 %		
2)	durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,0	Personen pro Haushalt	
3)	Gebäudestruktur:	3 %	Siedlungshäuser	1.000 m²
		67 %	Einfamilienhäuser	650 m²
		15 %	Doppelhaushälften	350 m²
		15 %	Mehrfamilienhäuser	150 m²

Überschläge Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarf 2030

Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (8,1 % von 2009 bis 2030) gem. Prognoseansatz der Bertelsmannstudie		
Einwohner 2009:	15.166	Einwohner
Einwohner 2030:	16.394	Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2009 bis zum Jahr 2030 absolut:	1.228	Einwohner
Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,0 Personen / Haushalt	**614**	**Haushalte**
Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von		
1. 3 % Siedlungshäuser (Ø 1.000 m²) / 19 Haushalte	1,9	ha
2. 67 % Einfamilienhäuser (Ø 650 m²) / 411 Haushalte	26,72	ha
3. 15 % Doppelhaushälften (Ø 350 m²) / 92 Haushalte	3,22	ha
4. 15 % Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m²) / 92 Haushalte	1,38	ha
Nettobauland:	**33,22**	**ha (70 %)**
zuzügl. Verkehrs-, Grün und Wasserflächen + Kompensation **(ohne 1.)**	11,52	ha (30 %)
Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Wiefelstede gesamt	**46,64**	**ha**

Anhang

Legende:

- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
- Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
- Mögliche verkehrliche Anbindung
- Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD
  - Bauverbotszone 20 m
  - keine Zufahrten zulässig
  - Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Erschließung
- Bushaltestelle
- VWG
- Regionalbusse
- Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sporthalle/-anlage (SP))
- Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel / Nahversorgung / Apotheke / Dienstleistung
- Einzugsbereich Schule, R = 600 m
- Einzugsbereich Schule, R = 1000 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 600 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 1000 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 600 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 1000 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 600 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 1000 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 600 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 1000 m
- Potentialflächen

Biotoptypen
- A - Acker
- AB - Ackerbrache
- GI - Intensivgrünland
- PSP - Sportplatz (aufgelassen)

- Baumreihe / Wallhecke
- Wallhecke ohne Laubbäume
- Markante Einzelbäume
- Wasserfläche, Rückhaltung
- Wasserzug, Räumstreifen erforderlich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Fortschreibung Entwicklungsstudie
Metjendorf - Standortüberprüfung von potentiellen Siedlungsflächen
"Restriktionen Bestand/Infrastruktur"

Januar 2016 M. 1 : 5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur
o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche I – nördlich Fliegerhorst Am Ostkamp 3,51 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Ostkamp vorh. (+)	Vorbelastung Gewerbe, ggf. Lärmschutz-gutachten erforderlich, Abstand durch Rückhalteanlagen (o)	Intensivgrünland und aufgelassener Sportplatz, randlich Baumreihe, Wallheckenrest im Nordwesten, Südlich Ruderalsaum zum angrenzenden naturnahen Feldgehölz = Erhalt des Saumes= Gehölzabstande (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung westlich, Ggf. Prüfung erforderlich, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 600 m (+) Schule = innerhalb 1000 m (o) Kindergarten = innerhalb 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	Im FNP Grünfläche für Sportplatz,
	+	**o**	**o**	**o**	**++/oo**	**+**	**++++ ooooo**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche II – Heidkamp, westl. Landes-straße L 824 3,21 ha	Bauverbotszone an L 824, Verkehrliche Erschließung durch Anschlusspunkte (ausgebaute Erschließungs-straßen) im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 29 (+)	Vorbelastung Verkehrslärm von der L 824 Lärmschutz-gutachten (mind. für Teil Ost) erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der L 824 möglich (o)	Intensivgrünland, Acker, nach Westen offene Sichtbeziehung, begrenzt und gegliedert durch Wallhecken, Restriktionen durch Wallheckenschutz = Abstand bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche, Ggf. Prüfung erforderlich (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = tlw. innerhalb 1000 m. tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	**o**	**o**	**o**	**++/oo/-**	**+**	**++++ ooooo -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur		

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur**	**ÖPNV - Anbindung**	**Gesamt-bewertung**
Fläche III – östlich Metjenweg 3,35 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg, Ausbau ausreichend (+)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, allseitig von Gehölzen (Baumreihe, Wallhecke) bzw. Wasserzug umgeben, Abstände bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlage in ca. 200 m Entfernung und Hauptwindrichtung zum Plangebiet, Gutachten erforderlich (-)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = innerhalb 600 m (+) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche IV – westl. Ofener-felder Straße (K 136) 7,91 ha	Bauverbotszone an K 136 Verkehrliche Erschließung mit Anschluss Heidkampsweg, ggf. Ausbau Heidkampsweg erforderlich, (-)	Vorbelastung Verkehrslärm von der K 136, Lärmschutz-gutachten erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der K 136 möglich (o)	Pferdeweiden, Intensiv-grünland und Acker , Mittig und randlich Wallhecken, Abstände bzw. Kompensation erforderlich Kleingewässer mit umgebendem Gehölz, Gräben an Wallhecken und im Acker (o) Für Brutvögel wertvoller Bereich (Status offen) (-) Von Gehölzen geprägter Siedlungsansatz, Bedeutung für Naherholung (-)	Betrieb mit Pferdehaltung – keine relevanten Restriktionen (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = außerhalb. 1000 m (-) Ärzte = außerhalb 1000 m (-) Schule = tlw. innerhalb 1000 m, tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerh. 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - -

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		**o** wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		**-** mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur**	**ÖPNV - Anbindung**	**Gesamt-bewertung**
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl. Abschnitt: Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße und Metjenweg, Ausbau Pohlstraße ausreichend (+) Nördlicher Abschnitt: Anschlusspunkte zwischen bebauten Grundstücken (Grünflächen und Verkehrsflächen) vorhanden (o)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, zur bestehenden Siedlung durch Wallhecke getrennt, Ackerbrache, Abstände bzw. Kompensation erforderlich, westlich angrenzende Bäke und naturnahes RRB mit Baumbestand (o) Suchraum für schutz-würdige Böden (seltene Böden und Böden bes. Standorteigenschaften (-)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Abstand vermutlich ausreichend (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerhalb 1000 m (+/o) Ärzte = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Schule = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o) Kindergarten = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Haltestelle Hauptlinie tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Im FNP Grünfläche mit Ausgleichsmaß-nahmen
	+/o	**o**	**o/-**	**o**	**+++/oooo/-**	**+/o**	**+++++ oooooooo - -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	**o** wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	**-** mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur					

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche VI– westl. Pohlstraße nördlicher Abschnitt 7,07 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße, Ausbau Pohlstraße erforderlich (-)	Keine Vorbelastung (+)	Reine Ackernutzung (+) Von Wallhecken umgeben und gegliedert (z.T. Wall ohne Bäume), im Norden offenere Ackernutzung, im Süden kleinteiliger, Im Westen Ofener Bäke mit begleitender Wallhecke (außerhalb), Abstände zu Bäke und Wallhecken erforderlich bzw. Kompensation Wallhecke erforderlich, Wallheckendurchbruch für Anschlusspunkte erforderlich (o)	Keine Vorbelastung (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Ärzte = außerh. 1000 m (-) Schule = innerh. 1000 m (o) Kindergarten = tlw. innerh. 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	**+**	**+/o**	**+**	**ooo/- -**	**o**	**+++ ooooo - - -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur		

Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV – Anbindung	Gesamt-bewertung
I Ostkamp	+	o	o	o	++/oo	+	++++ ooooo
II Heidkamp	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -
III Östlich Metjenweg	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -
IV Westl. Ofenerf. Str	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - - -
V Westl. Pohlstr.Süd	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ oooooooo - -
VI Westl. Pohlstr.Nord	-	+	+/o	+	ooo/- -	o	+++ ooooo - - -

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 09.11.2020
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1674/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

135. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153),
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ (s. Vorgang B/1673/2020) verwiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher zu einem Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum anderen als Ausgleichsfläche i. S. d. § 10 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Flächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 135. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen die Gemeinde und die Vorhabenträger. Hierzu sind noch städtebauliche Verträge abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 135. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153).

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 135. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Die 135. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 135. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 135. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom ..... bis .....

Der Entwurf der 135. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 135. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 135. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

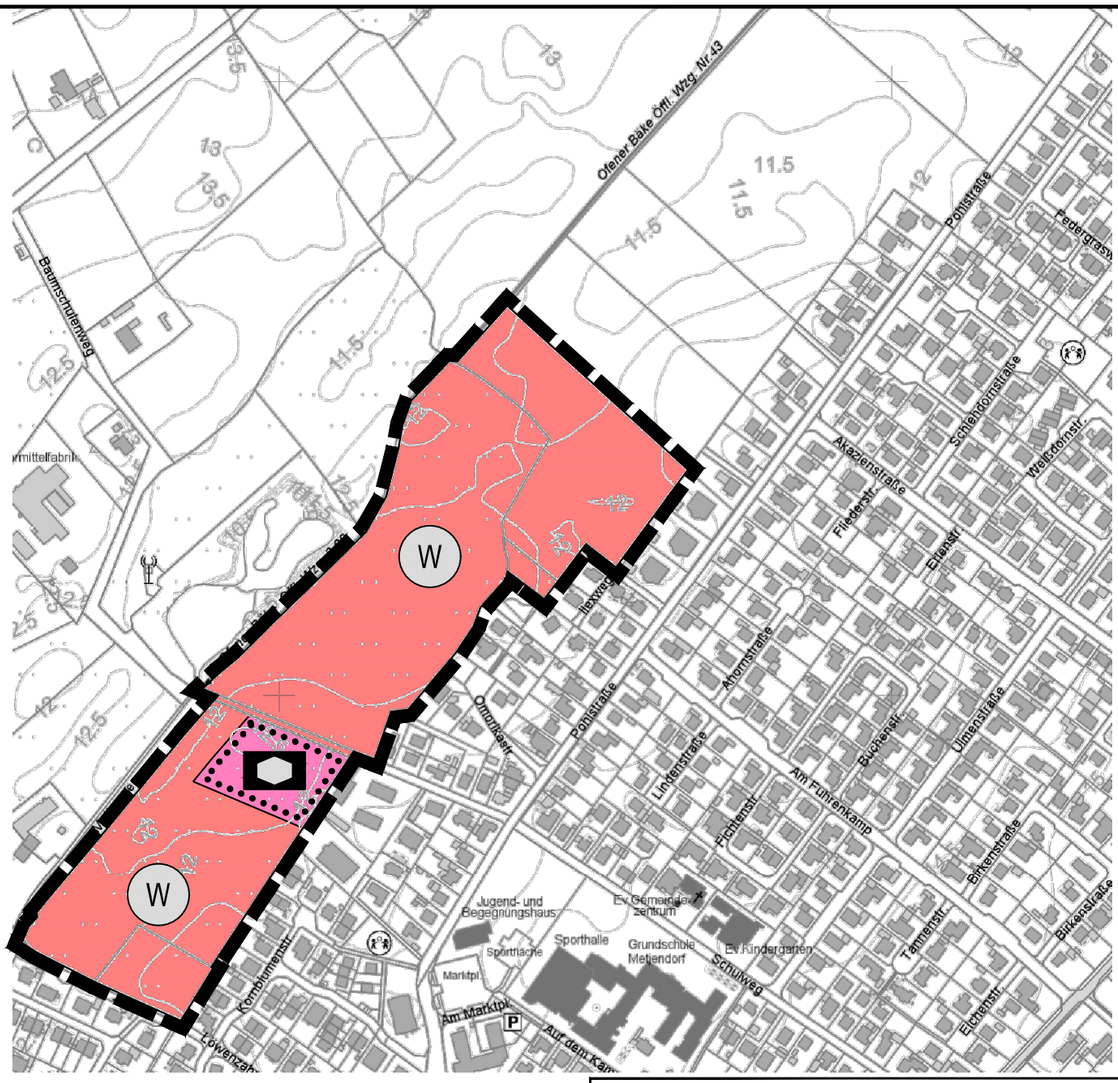
Die 135. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 135. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 135. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 135. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 135. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

W — Wohnbauflächen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte

Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE WIEFELSTEDE

135. Flächennutzungsplanänderung

Vorentwurf

Stand: November 2020

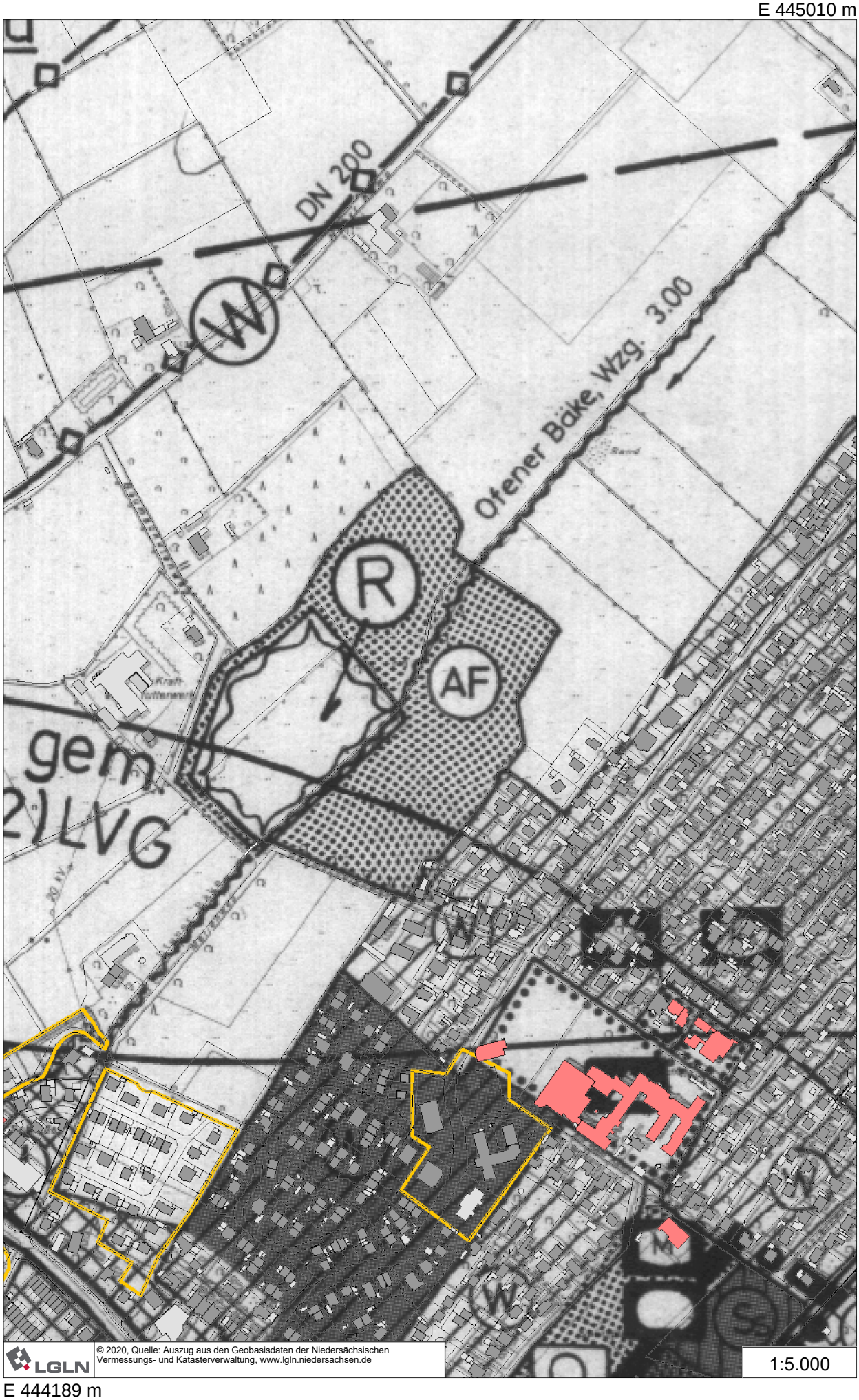
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

E 445010 m

N 5894794 m



N 5893489 m

LGLN

© 2020, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

1:5.000

E 444189 m