

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“

Begründung (Teil I)

Die blauen Textpassagen wurden gegenüber dem Stand vom
19.05.2020 (Vorentwurf) ergänzt oder angepasst.

Entwurf

12.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG		3
1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Städtebauliche Erforderlichkeit	5
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	7
4.2	Belange des Immissionsschutzes - Verkehrsgeräuschimmissionen	7
4.3	Belange der Landwirtschaft	8
4.4	Belange des Straßenverkehrs	9
4.5	Belange der Wasserwirtschaft	11
4.6	Belange des Denkmalschutzes	12
4.7	Altablagerungen / Kampfmittel	12
4.8	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	12
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Größe der Baugrundstücke	16
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.6	Verkehrsflächen	17
5.6.1	Straßenverkehrsfläche	17
5.6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg	17
5.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	17
5.8	Grünflächen	18
5.9	Wasserflächen	18
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.12	Erhaltung von Einzelbäumen	18
5.13	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechtes (Wallhecke)	19
5.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.15	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	22
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	22
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	24
9.1	Rechtsgrundlagen	24
9.2	Verfahrensübersicht	24
9.3	Planverfasser	25

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage die Entwicklung großzügiger Wohnbauflächen im Hauptort Wiefelstede und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ auf.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Wiefelstede und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die nord- und südwestlich angrenzenden Flächen sind durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. Zur Deckung des o.g. Bedarfs werden im Bebauungsplan Nr. 147 überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Anlass der Planung ist die konstant hohe Baulandnachfrage, die nicht mehr in den bestehenden Gebieten gedeckt werden kann und der akute Mangel an Wohnbauflächen. [Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden dabei anhand des Baulücken- und Leerstandkatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen \(LGLN\) überprüft.](#) Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamtträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren.

Die Eignung des Plangebietes für Wohnzwecke ergibt sich insbesondere durch die Nähe zum Ortskern, in dem sich die wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zahlreiche Versorgungseinrichtungen befinden. Zudem grenzen Nordwestlich großzügige Wohnsiedlungen an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Die Flächen südlich des Plangebietes sind durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dementsprechend ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Wiefelstede für die Flächen entlang der Hauptstraße als Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

Planungsziele der vorliegenden Bauleitplanung sind die städtebaulich verträgliche Abrundung der Ortschaft Wiefelstede in südliche Richtung und die Schaffung eines attraktiven Flächenangebotes für wohnbauliche und gemischte Nutzungen. Entsprechend den erläuterten Planungszielen werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zudem werden im Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen, die eine ortsverträgliche Entwicklung sicherstellen und nutzungsgerechte Entwicklungsspielräume bieten. Durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sollen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt und die vorhandenen Gehölzstrukturen bestmöglich erhalten werden. Die innere Erschließung des Areals erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, welche an die Hauptstraße (L 824) angebunden werden.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 umfasst eine Fläche von ca. 21,9 ha und befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Wiefelstede, nordöstlich der Hauptstraße (L 824). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung und ist überwiegend unbebaut. An der Hauptstraße (L824), welche an der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft, befinden sich die baulichen Anlagen einer Hofstelle, die zum Teil zurückgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen sowie einige Gräben.

Unmittelbar westlich grenzen die Siedlungsstrukturen der Ortslage Wiefelstede an das Plangebiet. Dabei werden die Flächen südwestlich der Hauptstraße durch das Bauunternehmen Siems Fenster + Türen genutzt, während die Flächen, die sich unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließen, durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt sind.

Nördlich, südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für den Hauptort Wie-

felstede, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Wiefelstede wird hierin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes, als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind innerhalb des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese unter anderem die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Ferner werden mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen und Wallhecken im Planbereich der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft Rechnung getragen. Mit dieser Planung wird ebenfalls nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft für eine gemischte und wohnbauliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wohnbauentwicklung den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft. Als Vorsorgegebiet für Erholung sind raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet Nethen, in der Schutzzone IIIB. Diese Entnahmeflächen sind vor besonderen Verunreinigungen geschützt. Dies steht einer Bebauung jedoch nicht entgegen, wenn die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung berücksichtigt werden.

Aufgrund der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Ortskernes mit wohnbaulichen und gemischten Entwicklungsflächen steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Städtebauliche Erforderlichkeit

Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

Anlass der Planung ist die konstant hohe Baulandnachfrage, die nicht mehr in den bestehenden Gebieten gedeckt werden kann und der akute Mangel an Wohnbauflä-

chen. Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamtträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren.

Der laut Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung zwar deutlich überschritten, die Gemeinde Wiefelstede ist jedoch dynamischer gewachsen, als 2012 prognostiziert. Die Bertelsmannstudie, die Grundlage der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung des Zielkonzeptes war, ging noch von einem relativen Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 von 8,1 % aus. Die Demographieberichte der Bertelsmann-Stiftung von 2016 und 2018 sagen nunmehr einen Zuwachs von 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus resultiert ein Anstieg des Bedarfs an Bruttowohnbau-land um 61 % auf 75,04 ha. Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede einen Neubaubedarf im Zeit-raum 2017 – 2035 von insgesamt 990 Wohneinheiten. In der Gemeinde Wiefelstede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Bau-grundstücke im Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor.

Die Eignung des Plangebietes für Wohnzwecke ergibt sich insbesondere durch die Nähe zum Ortskern, in dem sich die wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infra-struktur und zahlreiche Versorgungseinrichtungen befinden. Zudem grenzen nord-westlich großzügige Wohnsiedlungen an den Geltungsbereich des vorliegenden Be-bauungsplanes an. Die Flächen südlich des Plangebietes sind durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dem entsprechend ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Wie-felstede für die Flächen entlang der Hauptstraße als Übergangsbereich zwischen Ge-werbe und Wohnen eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Gel-tungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten (vgl. Kap. 4.5)

Im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten 123. Flächennutzungsplanände-rung werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Entwicklun-gsvorstellungen angepasst. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB ent-wickelt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt derzeit keine verbindliche Bauleit-planung vor. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung überschneidet sich dieser mit dem Geltungsbereich des Bebauungs-plans Nr. 138. Es handelt sich um einen etwa 150 m langen und 5 m breiten Streifen, der als Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 108/I „Thienkamp“ an das Plangebiet an. In diesem sind allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Für die Flä-

chen südwestlich des Plangebietes gelten die Bebauungspläne Nr. 138 „Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede – Hauptstraße“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, die entsprechend der vorhandenen Nutzung Gewerbegebiete ausweisen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 18 (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 123. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrsgeräuschimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Hauptstraße (L 824). Zusätzlich wirken gewerbliche Geräuschbelastungen der südlich gelegenen Gewerbeflächen auf den Bebauungsplan ein. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu ermitteln und zu bewerten. Hierfür wurde seitens der Itap GmbH eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 147 erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete tagsüber und nachts aufgrund des Verkehrslärms in Teilen des Geltungsbereiches überschritten werden.

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

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

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

4.3 Belange der Landwirtschaft

Da sich das Plangebiet in Ortsrandlage im Übergang zum Außenbereich befindet, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ermittlung der derzeitigen Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt.

Für die Berechnungen wurden die aktuell genehmigten Tierplatzzahlen von insgesamt zwei Hofstellen mit landwirtschaftlicher Tierhaltung sowie einer alleinstehenden Stallanlage zugrunde gelegt. Bestehende Entwicklungsabsichten wurden abgefragt und entsprechend berücksichtigt. Die Hofstelle innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Bauleitplanung aufgegeben.

Gemäß den Berechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 % und 12 % als Gesamtbelastung. Der Immissionswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete wird im östlichen Randbereich überschritten.

Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der (GIRL) bzw. (EXP GIRL 2017) jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der (GIRL) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der [GIRL] zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist im gesamten Gemeindegebiet besonders hoch und kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden. Was dazu führt, dass starke Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien zu verzeichnen sind. Alternativflächen für die Neuerschließung von Wohnbaugrundstücken stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht zur Verfügung. Die Erschließung von zusätzlichen Bauplätzen in der Ortschaft Wiefelstede entspricht somit der aktuellen Bedarfslage. Dabei eignet sich die Fläche am südlichen Ortseingang aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Darüber hinaus können über die unmittel-

telbar angrenzende Landesstraße die zusätzlichen Verkehre bestmöglich abgeleitet werden.

Aufgrund der Bedarfslage, der besonderen Eignung der Fläche für Wohnzwecke und der Tatsache, dass der Immissionswert für Wohngebiete lediglich in den Randbereichen geringfügig überschritten wird, hat sich die Gemeinde dazu entschieden von nutzungseinschränkenden Regelungen abzusehen. Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan allerdings mit einem entsprechenden Hinweis dargestellt.

4.4 Belange des Straßenverkehrs

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines etwa 22 ha umfassenden Wohn- und Mischgebietes geschaffen werden. Hierdurch werden zusätzliche Verkehre in nicht unerheblichem Ausmaß generiert. Es sind daher die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und die Verkehrssicherheit sind durch ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen auszuschließen. Zudem sind die städtebaulichen Belange zu berücksichtigen. Daher wurde das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm, Varel beauftragt, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung zu erstellen. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, da das Plangebiet über zwei Planstraßen, die an die Hauptstraße (L 824) angebunden werden, erschlossen werden soll.

Aktuell befindet sich das Plangebiet außerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Bereits im Mai 2018 hat der Landkreis Ammerland nach Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr allerdings einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt. So ist entlang der Ostseite der L 824 von der Einmündung Thienkamp bis zur Überquerungshilfe an der Nutteler Kreuzung eine neue Nebenanlage mit Bord und Rinne sowie eine Beleuchtungsanlage herzustellen. Zudem ist sicherzustellen, dass die unmittelbar an die Landesstraße angrenzenden Grundstücke zukünftig über diese erschlossen werden. Diesen Forderungen soll im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Grote Placken“ nachgekommen werden, sodass sich das Plangebiet zukünftig innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt befinden wird. In diesem Rahmen wurde auch der Erschließung des Plangebietes über zwei Anbindungen zugestimmt. Gemäß der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist die Erforderlichkeit von zwei Einmündungen allerdings im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen und eine Alternativenprüfung durchzuführen. Die Inhalte der Verkehrsuntersuchung und der in diesem Rahmen erstellten Alternativenprüfung werden im Folgenden zusammengefasst.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgte zunächst eine Hochrechnung der vorliegenden Verkehrsdaten, die den sogenannten „Prognose-Nullfall 2036“ darstellt. Hinzu kam eine Prognose, der durch das Planvorhaben verursachten Zusatzverkehre. Auf Grundlage dieser Daten wurden drei Erschließungsvarianten auf ihre Leistungsfähigkeit geprüft.

- Variante A: Anbindung über Planstraße A und Planstraße B
- Variante B: Anbindung über Planstraße B
- Variante C: Anbindung über Planstraße B und Thienkamp

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit die geplante Anbindung des Vorhabens in der Variante A zu empfehlen ist.

Neben der Prüfung der Leistungsfähigkeit der Varianten sind im Rahmen der Abwägung zudem städtebauliche Belange zu berücksichtigen.

So soll eine neue Großsiedlung am Ortsrand entstehen, die durch Wohnstraßen (Tempo-30-Zonen) und Wohnwege (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen werden soll. Charakteristisch für eine Wohnstraße ist gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ u. a. die geringe Längsentwicklung bis ca. 300 m. Besondere Nutzungsansprüche sind Aufenthalt und Parken. Die Realisierung lediglich einer Zufahrt würde dazu führen, dass zum Teil unverhältnismäßig lange Wege in diesen Straßenkategorien zurückgelegt werden müssen. Unnötige Verkehre sollen innerhalb des Wohngebietes auch zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer - insbesondere Kinder und Senioren - vermieden werden. Planung und Entwurf von Gemeindestraßen müssen sich an Zielsetzungen orientieren, die eine ausgewogene Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche an den Straßenraum verfolgen. Das Hauptziel ist die Verträglichkeit der Nutzungsansprüche untereinander und mit den Umfeldnutzungen, die auch die Verbesserung der Verkehrssicherheit einschließt. Diese Verträglichkeit muss unter Wahrung der städtebaulichen Zusammenhänge und unter Berücksichtigung gestalterischer und ökologischer Belange angestrebt werden.

Die L 824 befindet sich somit in einem besonderen Spannungsfeld zwischen den überörtlichen Funktionen aus dem Verbindungsbedarf auf der einen Seite und den örtlichen Funktionen aus dem städtebaulichen Zusammenhang, den angrenzenden baulichen und sonstigen Umfeldnutzungen und den sich ergebenden Anforderungen an Umfeldqualität, Aufenthalt und Erschließung auf der anderen.

Die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre über lediglich eine Anbindung würde zudem dazu führen, dass entlang der Hauptachse Bereiche mit erheblichen Verkehrsbewegungen entstehen. Der gewünschte Charakter eines allgemeinen Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität kann in diesen Bereichen somit nicht erreicht werden.

Außerdem kann die Erschließung der im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Mischgebietsflächen nur über eine zweite Anbindung adäquat sichergestellt werden. Alternativ müsste hier ein Wendehammer angelegt werden, der für das Wenden von LKW geeignet ist, das Flächenverhältnis zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche wäre in diesem Fall unverhältnismäßig.

Darüber hinaus sind die Stiche im Bereich Thienkamp in ihrer Dimensionierung nicht dafür ausgelegt, die durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehre aufzunehmen. Aus Sicht der Gemeinde wäre eine zusätzliche Belastung der Anwohner des Thienkamp durch die Verkehrsbewegungen aus dem geplanten Wohngebiet „Grote Placken“ erheblich und sollte daher vermieden werden. Über den Thienkamp wird bereits jetzt ein Wohngebiet in einer Größe von rd. 25 ha erschlossen. Zudem befindet sich direkt am Knotenpunkt Thienkamp/Hauptstraße das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wiefelstede.

Daher hat man sich dazu entschlossen, an der bisher vorgesehenen Erschließungsvariante festzuhalten.

Um die Verkehre zukünftig leistungsfähig abwickeln zu können, ist die Fahrbahn im Bereich der Knotenpunkte Hauptstraße / Planstraßen aufzuweiten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend bemessen.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Firma Siems Fenster + Türen. In der im Mai 2012 zur Betriebserweiterung erstellten Verkehrsuntersuchung wurde für die geplante zweite Zufahrt entsprechend der außerörtlichen Lage die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens empfohlen. Dies wurde so auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 festgehalten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes „Grote Placken“ ist die Verlegung der Ortstafel westlich der Einmündung der Planstraße B geplant. Da sich diese westlich der empfohlenen Zufahrt des Betriebsgeländes befindet, würde sich die Zufahrt bei Umsetzung ebenfalls innerörtlich befinden. Durch diese sich verändernde Situation sind bei Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht länger die RAL sondern nun die RAS 06 als maßgebende Richtlinien anzusehen. Die damals prognostizierten Verkehrsbelastungen befinden sich in einem Bereich, in dem gemäß RAS 06 lediglich ein Aufstellbereich (Aufweitung) vorzusehen ist.

Der Abstand der zweiten geplanten Zufahrt Firma Siems Fenster + Türen GmbH zu den möglichen Einmündungen des Bebauungsplans Nr. 147 erscheint unproblematisch. Da auch für die möglichen Einmündungen Aufweitungen gemäß RAS 06 vorgesehen sind, ist nicht mit einer negativen Beeinflussung der Einmündungen untereinander zu rechnen, was die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsuntersuchung bestätigen.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das anzulegende Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Es besteht die Gefahr, dass durch die zunehmende Versiegelung der Flächen und das Abführen des Niederschlagswassers die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. Dadurch könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können. Aus dem im September 2020 erstellten Bodengutachten geht hervor, dass das Grundwasser in großen Teilen des Plangebietes oberflächennah ansteht (1,6 bis 3 m unter Oberkante Gelände). Zusätzlich wurde bei mehreren Bohrungen schon nach einem Meter Geschiebelehm angetroffen, welcher als wassersperrend anzusehen ist. Der geotechnische Bericht kommt daher zu dem Fazit, dass von Versickerungsanlagen möglichst Abstand zu nehmen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Nethen“ (Schutzzone IIIB). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Nethen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu beachten.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Das Plangebiet weist insbesondere im Nordwesten aufgrund seiner erhöhten Lage oberhalb des Meesje-Grabens ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der weiteren Umgebung sind bereits denkmalgeschützte archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt (Wiefelstede, FStNr. 89, 90, 107). Besonders im Nordwesten des Plangebietes muss mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daher ist im Bereich der Flurstücke 54/53 und 199/48 ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Im Übrigen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.7 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der

von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der Schaffung von zusätzlichen Bauflächen für Wohnzwecke und gemischten Nutzungen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 147 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete (WA 1 – [WA 4](#)) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. So ist es planerisches Ziel, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Baugrundstücke für eine ortstypische Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Die von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der geplanten Wohnnutzung vereinbar. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – [WA 4](#)) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Entlang der Hauptstraße werden im Bebauungsplan Mischgebiete festgesetzt. Über die Steuerung der zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung einen attraktiven Ortseingang bildet. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO können sich dabei durch ihr äußeres Erscheinungsbild negativ auf das Straßenbild auswirken. So zeichnen sich diese häufig durch die geschlossenen Fassaden und zum Teil aufdringliche Werbeanlage aus, die sich nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen. Bei modernen Gartenbaubetrieben handelt es sich um flächenintensive Nutzungen mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf, die mit entsprechenden Emissionen verbunden sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Ziel der Schaffung eines Flächenangebotes für eine verträgliche Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen und werden dementsprechend im Bebauungsplan Nr. 147 ausgeschlossen.

[Zudem sollen entsprechend der Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede innerhalb der festgesetzten Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen, wenn sie dem](#)

Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel).

Dabei sind gemäß der „Wiefelsteder Liste“ die folgenden Sortimente als zentren- bzw. nachversorgungsrelevant einzustufen.

Nahversorgungsrelevante (und zentrenrelevante) Sortimente

Lebensmittel	Lebensmittelspezial-, Reformwaren	Sanitätswaren, Orthopädie
Getränke, Spirituosen, Tabak	Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren	Schnittblumen
Backwaren	Pharmazeutische Artikel	Zeitschriften
Fleisch, Fleischwaren		

Zentrenrelevante Sortimente

Optik, Hörgeräteakustik	Lederwaren, Taschen, Koffer	Bild- und Tonträger
Zoobedarf, Tiernahrung	Kleinteilige Sportartikel	Computer und Zubehör
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	Fahrräder und Zubehör	Kommunikationselektronik
Bastelbedarf	Spielwaren	Foto
Bücher	Musikinstrumente	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
Bekleidung, Schuhe	Waffen, Jagdbedarf	Geschenkartikel
Sportbekleidung, Sportschuhe	Elektroeingegeräte	Haus-, Heimtextilien
Uhren, Schmuck	Unterhaltungselektronik	

Städtebauliche Gründe für eine weitergehende Steuerung der zulässigen Nutzungen gem. § 1 (7) BauNVO liegen aus Sicht des Plangebers nicht vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Entsprechend der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsstrukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Ferner wird entsprechend der angrenzenden Siedlungsstrukturen aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den Mischgebieten (MI) gem. § 17 BauNVO verzichtet und die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Mischgebiete (MI) mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 definiert.

Zusätzlich wird innerhalb des Plangebietes die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung einer ortstypischen Siedlungsstruktur, die sich an den angrenzenden Wohngebieten orientiert, wird innerhalb der in den Randbereichen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. **Es ist allerdings ein zunehmender Bedarf im Segment der verdichteten Wohnformen zu verzeichnen. Nur über die Bereitstellung von Flächen, auf denen auch Mehrparteienhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können, kann dem Ziel der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen werden.** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 können diese Bautypen innerhalb der im zentralen Bereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 realisiert werden. Hier sollen zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig sein. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ebenfalls auf zwei begrenzt. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum entsteht und es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen aufgrund einer unpassenden Höhenentwicklung kommt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. **Auch hier erfolgt eine Staffelung, um sicherzustellen, dass es in den sensiblen**

Randbereichen nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt. So wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 soll zukünftig eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig sein. Dies bietet den zukünftigen Bauherren mehr Entwicklungsspielraum bei der Realisierung moderner Baukörper. Da die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 lediglich im zentralen Bereich des Plangebietes festgesetzt werden, ist ausgeschlossen, dass es zu einer Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes kommt. Ebenso verhält es sich mit den Regelungen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes WA 1. Wie bereits beschrieben, sollen hier die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von kleinen Mehrparteienhäusern geschaffen werden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m ist hier wie auch in den Mischgebietenutzungsgerecht und ortsverträglich.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die First- und Gebäudehöhe (FH, OK) gilt hierbei die obere First- bzw. Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete (MI) wird im Bebauungsplan Nr. 147 nutzungsgerecht eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO vorgesehen. Hierin sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit entsprechenden Grenzabständen zulässig. Diese Festsetzung ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Baustrukturen südwestlich der Hauptstraße städtebaulich verträglich.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 sollen hingegen Regelungen zu den maximal zulässigen Gebäudelängen aufgenommen werden. Dementsprechend wird hier eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Erforderlichkeit für derartige Regelungen ergibt sich durch die Ortsrandlage und die Nähe zur nordwestlich anschließenden kleinteiligen Einfamilienhausbebauung. So sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 4 Einzelgebäude bis zu einer Länge von 15 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine Gesamtgebäudelänge von max. 20 m zulässig.

Es ist ein zunehmender Bedarf im Segment der verdichteten Wohnformen zu verzeichnen. Nur über die Bereitstellung von Flächen, auf denen auch Mehrparteienhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können, kann dem Ziel der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 können diese Bautypen innerhalb der im zentralen Bereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 realisiert werden. Um dennoch sicherzustellen, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die angrenzenden Strukturen einfügen, wird die zulässige Gesamtgebäudelänge bei Hausgruppen auf 32 m und bei Einzelhäusern auf 20 m begrenzt.

Die Grenzabstände nach der niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die nordwestlich des Plangebietes angrenzende Ein- und Zweifamilienhausbebauung und um sicherzustellen, dass in den Randbereichen eine ortstypische Bebauung entsteht wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Wohn- und Mischgebieten ein flexibler baulicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einem Teil der Grünflächen, zur Geltungsbereichsgrenze sowie zum festgesetzten Regenrückhaltebecken ein. Zu der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wallhecke, die künftig als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird, wird eine Abstandsfläche von 5,00 m festgesetzt, für die noch weitere Bestimmungen zum Schutz der prägenden Gehölze aufgenommen werden. Ein Abstand von 5,00 m halten die Baugrenzen ebenso zu dem im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindlichen Graben ein. Zur südlich verlaufenden Hauptstraße halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 10,00 m ein, in dem teilweise auch prägende Gehölzstrukturen festgesetzt werden.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Zum Schutz der vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes [und zum Erhalt der Entwässerungsfunktion des Grabens](#) sind auf den besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenverregelungen jeglicher Art unzulässig.

5.4 Größe der Baugrundstücke

Zur Gewährleistung einer angepassten Siedlungsdichte wird im Bebauungsplan Nr. 147 zudem eine Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Einer unverträglichen Verdichtung kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Für Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) mit Einzelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² und für Doppelhäuser und Hausgruppen von 300 m² je Hausteil.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden zudem Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. Die Regelungen hierzu variieren in den verschiedenen Quartierstypen.

So sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In diesen Bereichen soll zum einen eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, zum anderen aber auch eine

verdichtete Bebauung mit Hausgruppen entstehen. Beiden Bebauungsformen ist gemein, dass eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zu einer übermäßigen Verdichtung führen würde.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf sechs begrenzt. Planerisches Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, innerhalb des Baugebietes „Grote Placken“ Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Um dem gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan auch Bereiche vorzusehen, in denen kleine Mehrparteienhäuser entstehen können.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Hauptstraße (L 824). Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Hauptstraße (L 824) wird in seinem Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die für die innere Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Planstraßen werden ebenfalls als Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 6 m - 9 m festgesetzt. Die festgesetzten Wendeanlagen werden mit einem Kreisradius von 10 m ausreichend dimensioniert.

5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an das nordwestlich vorhandene Wohngebiet erfolgt über insgesamt drei Fuß- und Radwege. Diese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 3,00 m bzw. 4,00 m verbindlich festgesetzt.

In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ist im Rahmen der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ein durchgängiger Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße anzulegen. Dieser kann teilweise innerhalb der Straßenparzelle der Hauptstraße und somit innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche realisiert werden. In den Bereichen, in denen dieser nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche der Hauptstraße realisiert werden kann, wird im Bebauungsplan eine 3,00 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Gemeinde plant den barrierefreien Ausbau und die Verlegung der im Bereich des Plangebietes vorhandenen Haltestellen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um die Maßnahme umzusetzen. Die detaillierte Ausarbeitung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und wird frühzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Das zur schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderliche Regenrückhaltebecken wird durch die Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbe-

seitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert wird.

5.8 Grünflächen

Ein großer Teil der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bebauung ist insbesondere für junge Familien mit Kindern attraktiv. Daher soll im nördlichen Teil des Plangebietes ein Spielplatz angelegt werden. Die Fläche wird entsprechend als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.9 Wasserflächen

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben. Dieser soll über die Festsetzung einer Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a BauGB in seinem Bestand gesichert werden.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung der festgesetzten Mischgebiete von den allgemeinen Wohngebieten werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb derer sind heimische, standortgerechte Gehölzanzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sind zudem entlang der Planstraßen je 300 m² versiegelter Verkehrsfläche ein Laubbaum sowie auf den Baugrundstücken je 200 m² Grundstücksfläche ein groß- bzw. zwei kleinkronige Laubbäume oder mindestens zwei Obstbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

5.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen, landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ überwiegend in ihrem Bestand erhalten und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB gesichert. Auch hier erfolgt eine überlagernde Festsetzung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen zu ersetzen.

5.12 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Einzelbäume, die erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Bäume zum Erhalt

festgesetzt. Die vorhandenen Einzelbäume sind gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.13 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechtes (Wallhecke)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützte Wallhecke.

Die vorhandene Wallhecke wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke wird unmittelbar angrenzend ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen (MF 2) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Durch die an die Wallhecke angrenzende Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche zur Gestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ist der Wallheckenschutz ausreichend gewährleistet.

5.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken (MF 1) soll naturnah angelegt werden und wird daher zur planungsrechtlichen Absicherung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren. Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln.

Zum künftigen Schutz der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wallhecke wird unmittelbar angrenzend ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 2) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser ist als halbruderaler Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und –abgrabungen sowie Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.

Um die Beeinträchtigung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Wallhecken zu kompensieren, sind an der östlichen und Teilen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südlichen Teil des Plangebietes Wallhecken in einer Breite von mindestens 2 m neu anzulegen und die vorhandene Wallhecke durch Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen sowie Wiederherstellung des Walkkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten (MF 3 & MF 4). Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen und den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen.

Durch diese Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes ein Teilausgleich erzielt werden. Die übrigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plan-

gebiets ausgeglichen werden können, werden auf externen Flächen nach Maßgabe des Umweltberichts kompensiert.

5.15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für die ermittelten Lärmpegelbereiche I bis V sind die in der nachfolgend genannten Tabelle genannten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der jeweils gesamten Außenbauteile (üblicherweise bestehend aus Massivwand, Dachkonstruktion, Fenster und ggf. Lüftungsöffnungen) einzuhalten. Die Dimensionierung der Bauteile ist im Zuge der Ausführungsplanung zu detaillieren.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	– 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

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

Innerhalb der Beurteilungspegel zur Tageszeit von > 55 - 60 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie von > 60 - 65 dB(A) in den Mischgebieten sind Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zukünftig zur geräuschabgewandten Seite zu planen bzw. auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Tageszeit von > 60 - 65 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie > 65 - 70 dB(A) in den Mischgebieten sind Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche

Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit von > 45 - 50 dB(A) sind die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder alternativ mit schallgedämmten Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit von > 50 - 55 dB(A) sind die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit von > 55 dB(A) sind Schlafräume nur zulässig, wenn sie zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet und mit schallgedämmten Lüftungssystemen so ausgestattet sind, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Die Karten mit den Beurteilungspegeln sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 147 zu entnehmen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dem entsprechend sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sollen auch moderne Bauformen ermöglicht werden. Das Orts- und Straßenbild im Bereich des Plangebietes ist bereits heute durch die gewerblichen Nutzungen mit den entsprechenden Bauformen südwestlich der Landesstraße vorgeprägt. Architekturhistorisch wertvolle Bebauungsstrukturen mit traditionellen Bauformen, in die sich die neue Bebauung einfügen müsste, finden sich in diesem Bereich nicht. Somit kann im Bereich der festgesetzten Mischgebiete auf weitergehende gestalterische Vorgaben verzichtet werden. Die Gebäude in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 werden zukünftig von neuer Bebauung umge-

ben sein und somit keine Fernwirkung besitzen. Somit ist auch hier keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten.

Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder.

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

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich als Toranlagen zulässig.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Gesamtfläche	218.960 m ²
Allgemeine Wohngebiete	111.055 m ²
Mischgebiete	36.920 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	32.350 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.450 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30.330 m ²
Öffentliche Grünflächen - Spielplatz	1.495 m ²
Private Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen)	1.780 m ²
Private Grünflächen - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	2.815 m ²
Wasserflächen - Graben	445 m ²
Schutzgebiet - Wallhecke	318 m ²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, welche an die Hauptstraße (L 824) angeschlossen werden.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Nuttel, Abzw. Dingsfelder Weg", die von den Linien 330, 333, 334, 349 und 370 bedient wird. Die Linie 330 verkehrt im Halbstunden - Takt in Richtung Oldenburg. Die Linien 333, 334 und

349 sind ausschließlich und die 370 ist vor- wiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S.384)

9.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	20.04.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.06.2020 13.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	10.06.2020 10.06.2020 – 17.06.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	17.06.2020
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen hat.

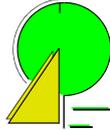
Gemeinde Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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