Gemeinde Wiefelstede

TOP 8 und TOP 9

123. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 147

„Wiefelstede - Grote Placken“

hier:

a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite gem. § 3 (1) & § 4 (1) BauGB

b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) & § 4 (2) BauGB

Vorlage: B/1766/2021 & B/1767/2021

Bau- und Umweltausschuss

26.04.2021

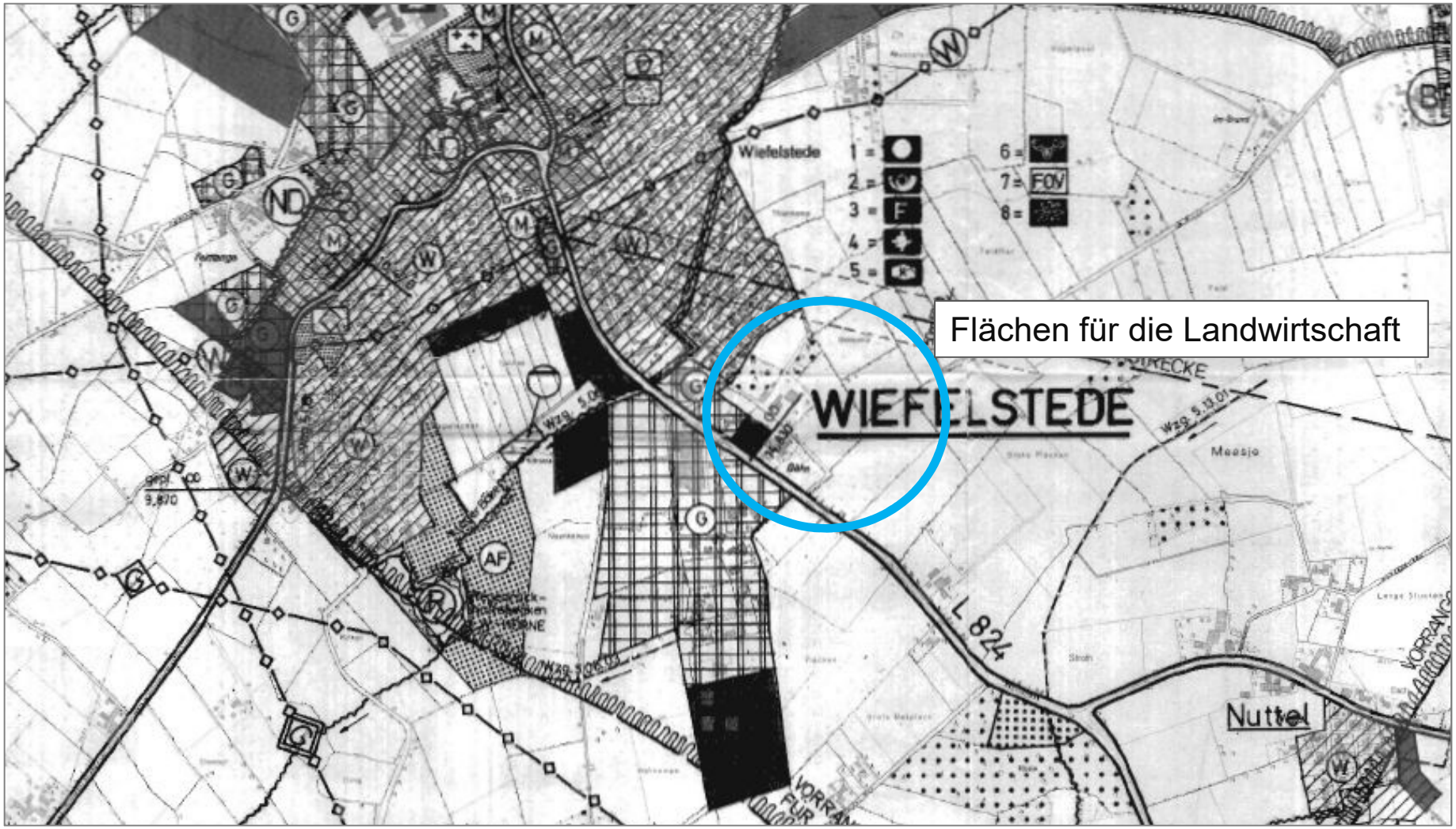
Luftbild mit Lage im Raum

Luftbild mit Geltungsbereich

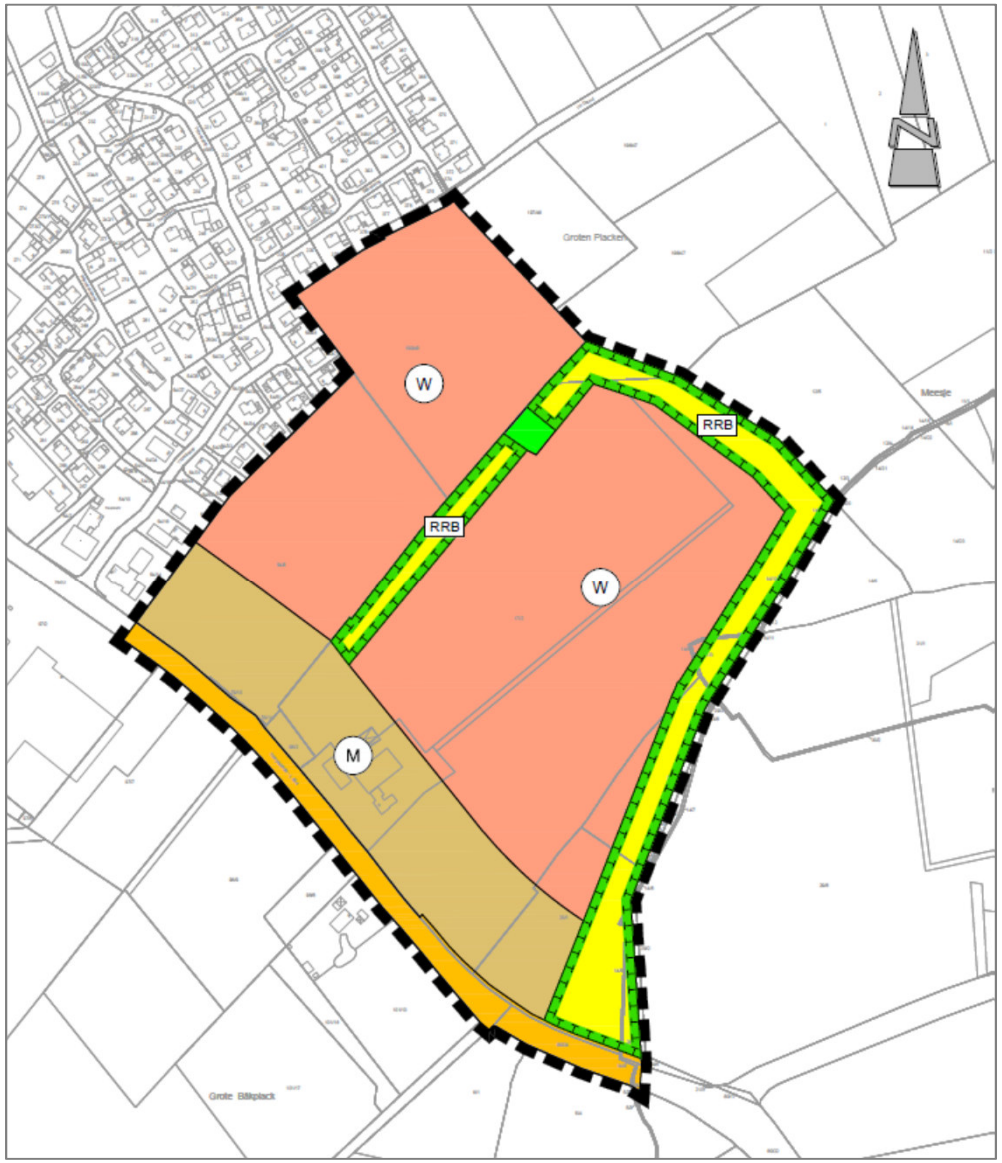
Anlass und Ziel der Planung

- Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen sowie Bauflächen für eine Mischnutzung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



123. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

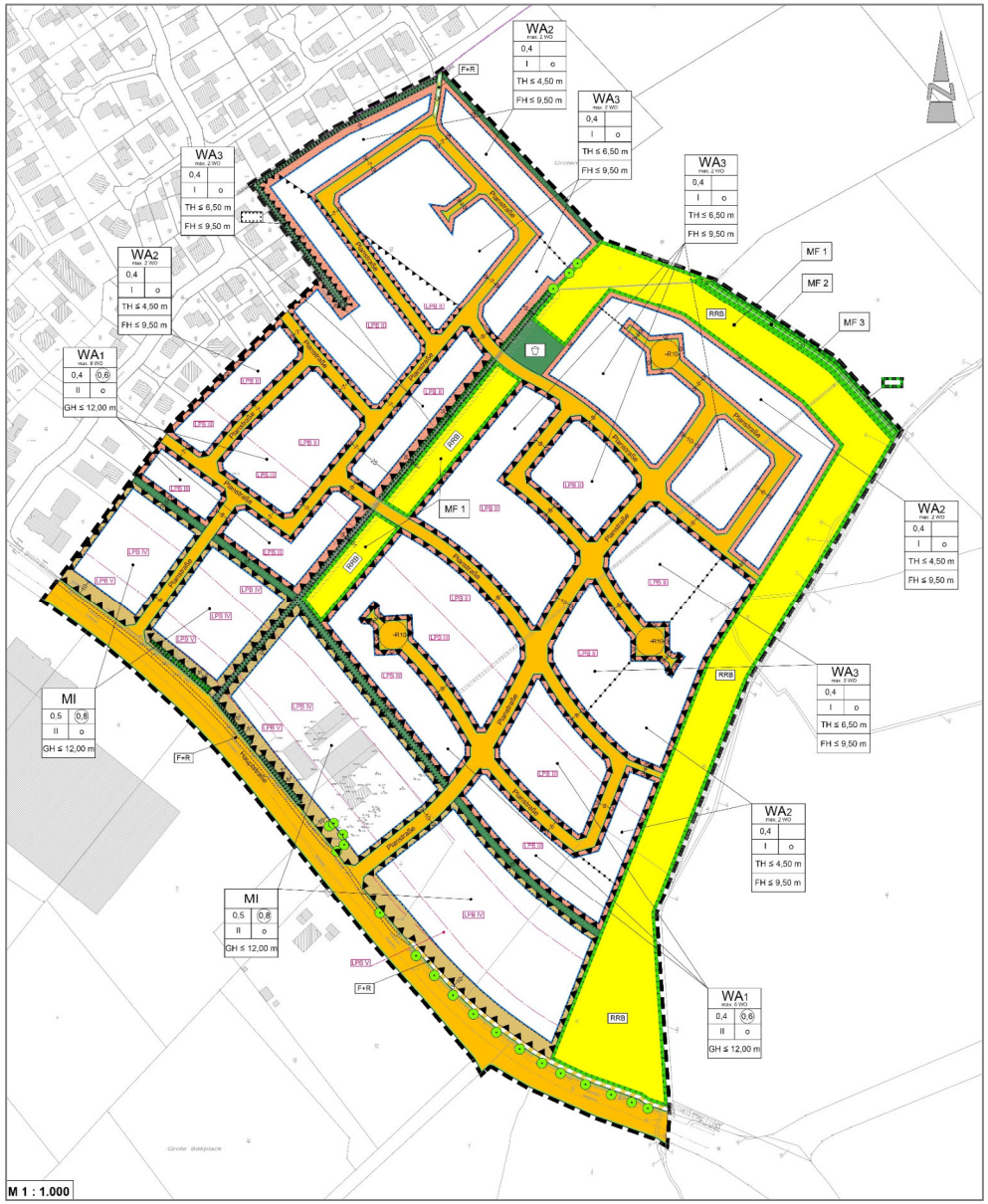
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	218.209 m²
Wohnbauflächen (WA):	110.872 m²
Mischgebietsflächen (MI) :	33.895 m²
Gebäude Bestand :	3.782 m²
geplante Verkehrsfläche:	22.452 m²
Verkehrsfläche Bestand:	11.179 m²
Grünfläche:	36.029 m²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.397 m²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	113
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	677 m²
Anzahl Grundstücke Doppelhäuser:	24
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	558 m²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ Kettenhäuser:	44
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m²
Anzahl Grundstücke Mehrfamilienhäuser:	5
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	998 m²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	9
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3766 m²

© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf



© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Die Städtebauliche Erforderlichkeit ist herzuleiten.	→ Die bereits in der Begründung enthaltenen Aussagen werden ergänzt.
• Es ist sicherzustellen, dass Bestandsschutz der Hofstelle innerhalb des Plangebietes aufgegeben wird.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
• Es wird empfohlen, Regelungen nach § 1 (7) BauNVO (horizontale Gliederung) aufzunehmen, vgl. B Plan Nr. 74.	→ Der Anregung wird nicht gefolgt. – städtebauliche Lage nicht vergleichbar – städtebauliche Erforderlichkeit innerhalb des Plangebietes nicht gegeben – Leerstände in den Erdgeschosszonen sollten nicht durch die Bauleitplanung vorbereitet werden
• Redaktionelle Anmerkungen	→ Die Hinweise werden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend angepasst. – Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 21 (Schallschutz) wird teilweise beibehalten, da Formulierungsvorschlag des Landkreises aus Sicht des Plangebers nicht hinreichend bestimmt

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Es sind Aussagen zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen zu ergänzen.	→ Der Anregung wurde gefolgt. Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. – Orientierungswert für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten – geringfügige Überschreitungen lediglich in den Randbereichen – gemäß ständiger Rechtsprechung ist Überschreitung mit städtebaulicher Begründung in den Randbereichen zulässig – Darstellung im Plan mit Hinweis – Begründung wird ergänzt

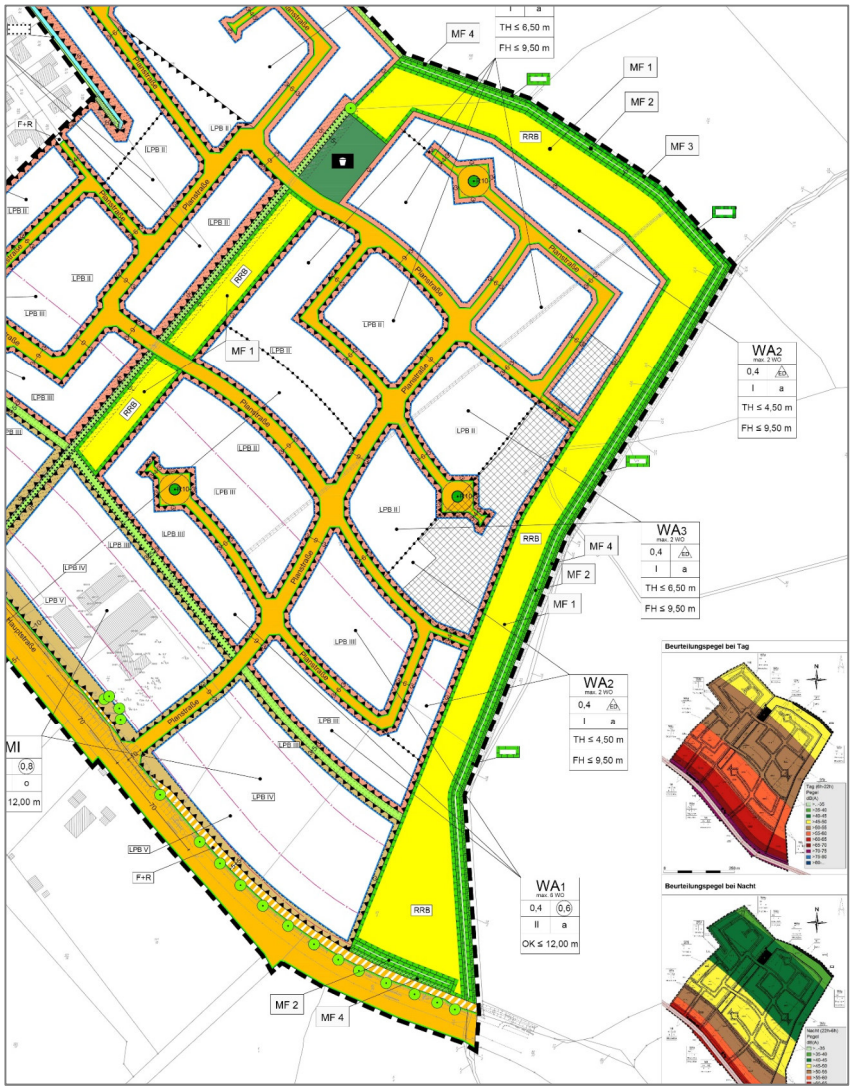
TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Es wird empfohlen örtliche Bauvorschriften auch für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet aufzunehmen.	→ Der Anregung wird nicht gefolgt. – in den genannten Bereichen sollen auch moderne Bauformen ermöglicht werden – gewerbliche Vorprägung entlang der Hauptstraße – keine Beeinträchtigung von architekturhistorisch wertvollen Bebauungsstrukturen – Bebauungsstruktur innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 besitzt zukünftig keine Fernwirkung
• Die Örtliche Bauvorschrift zu Kiesgärten kann durch einen Hinweis auf die Niedersächsische Bauordnung ersetzt werden.	→ Der Anregung wird gefolgt.
• In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeits-beteiligung ist auf die örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.	→ Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
• Das Regenrückhaltebecken ist als Grünfläche auszuweisen. Die aktuelle Darstellung entspricht nicht der Planzeichenverordnung	→ Der Anregung wird nicht gefolgt. Die gewählte Darstellung entspricht der Planzeichen-verordnung und der geplanten Ausgestaltung.

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Es ist eine Kreuzungsvereinbarung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu schließen.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
• Es ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu prüfen, ob eine Linksabbiegespur erforderlich wird.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt.
• Hinweise zur Verlegung der Ortsdurchfahrt • Hinweise zur Verlegung der Haltestelle	→ Die Hinweise werden berücksichtigt.
• Die Auswirkungen auf die L 826 sind zu untersuchen.	→ Der Anregung wird gefolgt.
• Sichtdreiecke sind zu ergänzen	→ Der Anregung wird gefolgt.
• Vorgeschlagene Kompensation für die Beeinträchtigung der Wallhecken geeignet. Dem Landkreis Ammerland stehen derzeit keine Standorte für Wallheckenkompensation zur Verfügung (Wallheckenprogramm).	→ Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen. – Wallheckenkompensation erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes – zukünftig kann wieder auf das Wallheckenprogramm des Landkreises zurückgegriffen werden, da wieder Standorte zur Verfügung stehen

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Es ist eine Kreuzungsvereinbarung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu schließen. • Es ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu prüfen, ob eine Linksabbiegespur erforderlich wird. • Hinweise zur Verlegung der Ortsdurchfahrt • Hinweise zur Verlegung der Haltestelle • Die Auswirkungen auf die L 826 sind zu untersuchen. • Sichtdreiecke sind zu ergänzen • Vorgeschlagene Kompensation für die Beeinträchtigung der Wallhecken geeignet. Dem Landkreis Ammerland stehen derzeit keine Standorte für Wallheckenkompensation zur Verfügung (Wallheckenprogramm).	

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland • Die genannten artenspezifischen Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person vor der Baufeldfreimachung durchzuführen.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
• Das Baugebiet sollte abschnittsweise erschlossen werden, um eine Überlastung der sozialen Infrastruktur zu vermeiden.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
• Es ist sicherzustellen, dass innerhalb der Mischgebiete keine Einzelhandels-agglomerationen entstehen.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden dem Zentrenkonzept entsprechende Regelungen aufgenommen.
• Im Bereich der Stichstraße ohne Wendehammer ist ein Tonnenaufstellplatz zu errichten.	→ Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
• Der Wendeplatzradius sollte mindestens 11 m betragen.	→ Der Anregung wird nicht gefolgt. – Rückwärtsfahrten sind nicht verboten sondern sollten nur vermieden werden (DGUV Regel 114-601) – zurücksetzen in Wenderichtung gilt nicht als Rückwärtsfahren – durch Fahrer-Assistenz-Systeme kann eine Gefährdung von Personen ausgeschlossen werden

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	
• Bauverbotszone ist zu beachten	→ Der Anregung wird nicht gefolgt. – in Abstimmung mit dem LK Ammerland und der Straßenbaubehörde erfolgt Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze – innerhalb der Ortsdurchfahrt gilt keine Bauverbotszone
• Bushaltestelle „Dingsfelder Weg“	→ Die Gemeinde plant den barrierefreien Ausbau und die Verlegung der Haltestelle. – Detailplanung erfolgt im Anschluss an das Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde – festgesetzte Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen
• Schallemissionen	→ Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wurde ein Schallgutachten erstellt.
• Anschluss des neuen Fuß- und Radweges an den Bestand ist zu berücksichtigen	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.

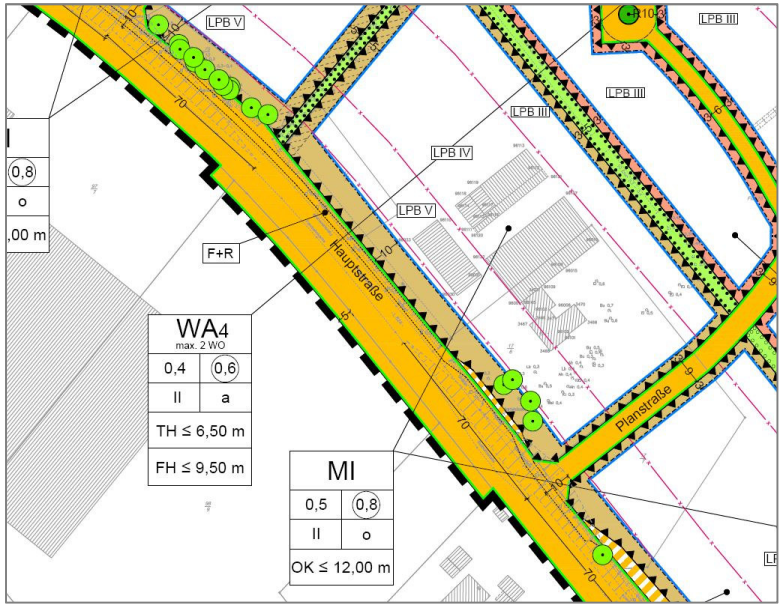
TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Zusätzliche Einmündungen führen zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität auf der Hauptstraße, daher kann diesen nicht zugestimmt werden.	→ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird an der bisherigen Erschließungsvariante festgehalten. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt. – Die geplanten zwei Anbindungen sind aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht erforderlich – Gemäß den Ausführungen des erstellten Verkehrsgutachtens können die Verkehre so bestmöglich abgleitet werden – Die Fahrbahn ist im Bereich der Einmündungen aufzuweiten – Die Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend bemessen
• Sichtdreiecke sind zu ergänzen.	→ Der Anregung wird gefolgt.
• Die Bäume an der Landesstraße sollen nicht zum Erhalt festgesetzt werden.	→ Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Bäume aus Sicht des Plangebers ortsbildprägend sind.

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Abstand zur geplanten Einmündung der Firma Fensterbau Siems ist zu gering.	→ Der Hinweis wurde geprüft. – entgegen der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 138 ist zukünftig nur noch eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich, da sich das Plangebiet dann innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet – Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen
• Es ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen.	→ Der Anregung wurde gefolgt. In enger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm ein Verkehrsgutachten erstellt.
• Es ist ein Baugrundgutachten zu erstellen.	→ Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
• Es ist eine Vorentwurfsplanung vorzulegen.	→ Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Die Vorentwurfsplanung wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erstellt und mit der Straßenbaubehörde abgestimmt.

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Abstand zur geplanten Einmündung der Firma Fensterbau Siems ist zu gering.	→ Der Hinweis wurde geprüft. – entgegen der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 138 ist zukünftig nur noch eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich, da sich das Plangebiet dann innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet – Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen 

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Abstand zur geplanten Einmündung der Firma Fensterbau Siems ist zu gering.	→ Der Hinweis wurde geprüft. – entgegen der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 138 ist zukünftig nur noch eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich, da sich das Plangebiet dann innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet – Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen
• Es ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen.	→ Der Anregung wurde gefolgt. In enger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm ein Verkehrsgutachten erstellt.
• Es ist ein Baugrundgutachten zu erstellen.	→ Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
• Es ist eine Vorentwurfsplanung vorzulegen.	→ Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Die Vorentwurfsplanung wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erstellt und mit der Straßenbaubehörde abgestimmt.

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	
• Auf der freien Strecke sind Zufahrten nicht erlaubt.	→ Die Erschließung der unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke über diese ist eine Voraussetzung für die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze.
• Für alle neuen Einmündungen sind entsprechende Vereinbarungen mit der Straßenbaubehörde abzuschließen.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
• Die Ableitung des anfallenden Niederschlags-wassers aus dem Regenrückhaltebecken ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	
• Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.	→ Eine Luftbildauswertung ist aus Sicht des Plangebers für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege • In Teilen des Plangebietes besteht ein erhöhtes archäologisches Potenzial. Im Vorfeld der Bauarbeiten sind entsprechende Sondierungen durchzuführen.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt.
Landwirtschaftskammer • In der Begründung sind Ausführungen zu den Belangen der Landwirtschaft und zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen aufzunehmen.	→ Der Anregung wird gefolgt.
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen • In der Begründung sind Ausführungen zur ÖPNV Anbindung des Plangebietes aufzunehmen.	→ Der Anregung wird gefolgt.
Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband • Erschließungstechnische Hinweise • Hinweis zum Grundwasserschutz	→ Die Hinweise werden berücksichtigt.

TÖBs

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Ammerländer Wasseracht • Hinweis auf Gewässer • Hinweise zur Oberflächenentwässerung	→ Die Hinweise werden berücksichtigt.
EWE Wasser GmbH & **Deutsche Telekom Technik GmbH** • Erschließungstechnische Hinweise	→ Die Hinweise werden berücksichtigt.

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

BÜRGER

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
• Graben an der nördlichen Grenze sollte erhalten werden.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Graben wird über die Festsetzung einer Wasserfläche in seinem Bestand gesichert.
• Hinweise zur Oberflächenentwässerung	→ Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt.
• Es sollte Festsetzung aufgenommen werden, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.	→ Eine entsprechende Regelung wird in Teilen des Plangebietes aufgenommen.
• Es wird eine zunehmende Verkehrsbelastung auf dem Thienkamp befürchtet.	→ Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass es keine Verbindung für Kraftfahrzeuge gibt.

BÜRGER

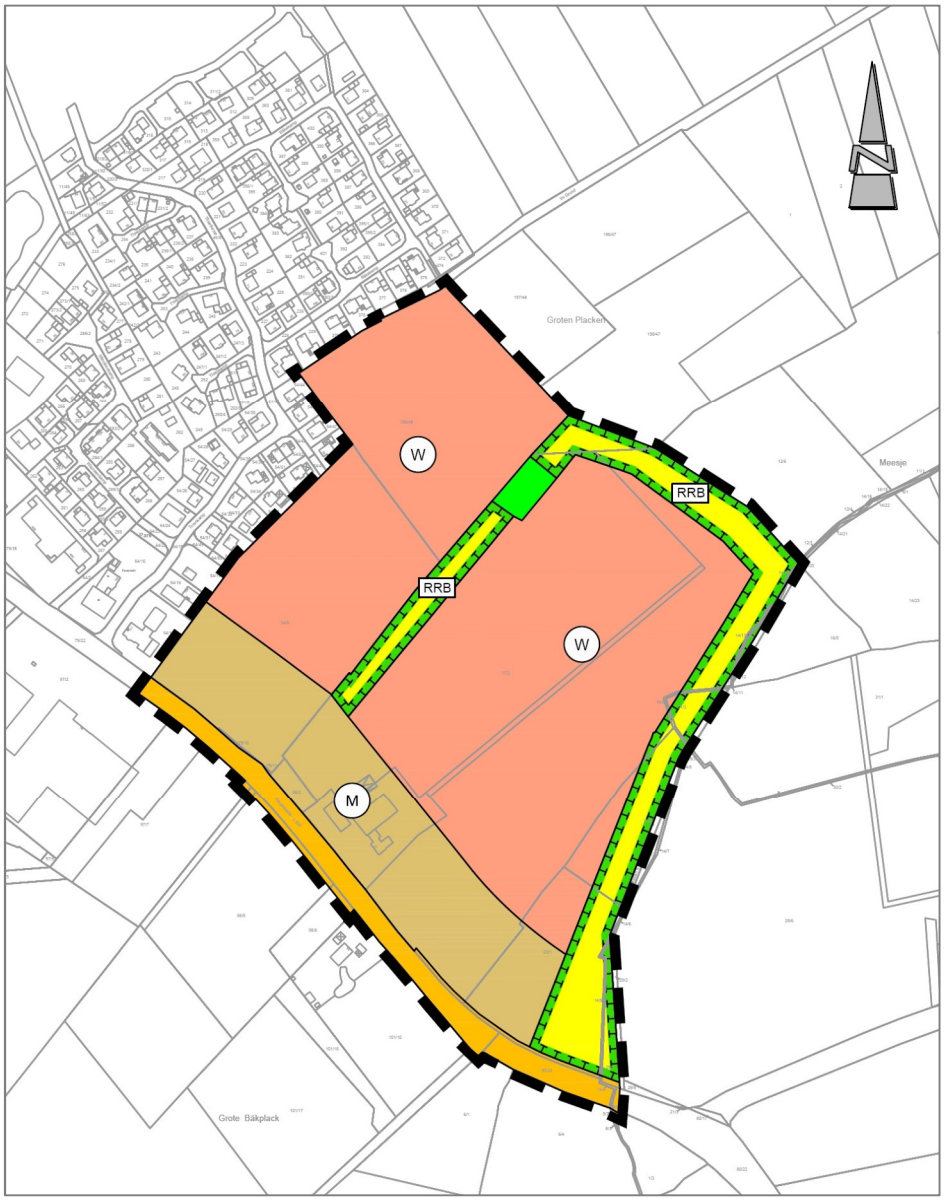
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
• Es wird angeregt eine Linksabbiegespur anzulegen.	→ Linksabbiegespuren sind laut Verkehrsgutachten nicht erforderlich. Im Bereich der Planstraße A erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn ohne Markierungen. Im Bereich der Planstraße B wird im Rahmen der Ausführungsplanung dennoch ein Abbiegestreifen angelegt.
• Hinweis auf Gehölzbestände im nordwestlichen Teil des Plangebietes	→ Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
• Im Baugebiet fehlen fußläufige Verbindungen.	→ Der Bebauungsplan sieht an diversen Stellen fußläufige Verbindungen vor.
• In den Randbereichen sollten Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt werden.	→ Der Anregung wird gefolgt.
• Im Bereich der Grünstrukturen hat sich eine üppige Artenvielfalt entwickelt. Über grünordnerische Maßnahmen sollte zum Erhalt der Arten beigetragen werden.	→ Ein großer Teil der innerhalb des Plangebietes befindlichen Grünstrukturen wird erhalten. Darüber hinaus erfolgen Neupflanzungen.

ENTWURFSFASSUNG

für die Durchführung der öffentlichen Auslegung und
der Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) & § 4 (2) BauGB

© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

123. Flächennutzungsplanänderung - Planzeichnung

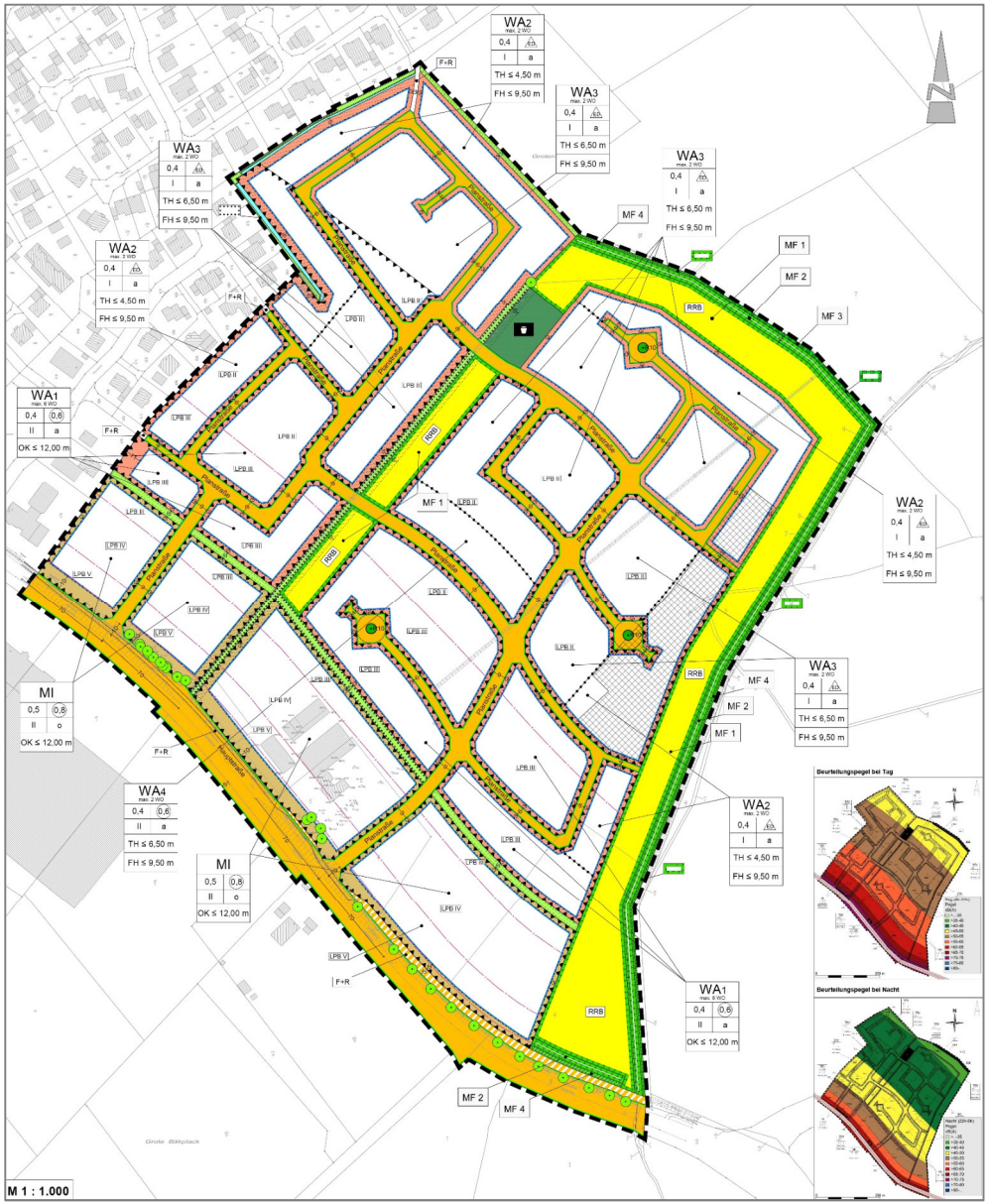


Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- Erweiterung Grünfläche (Spielplatz)

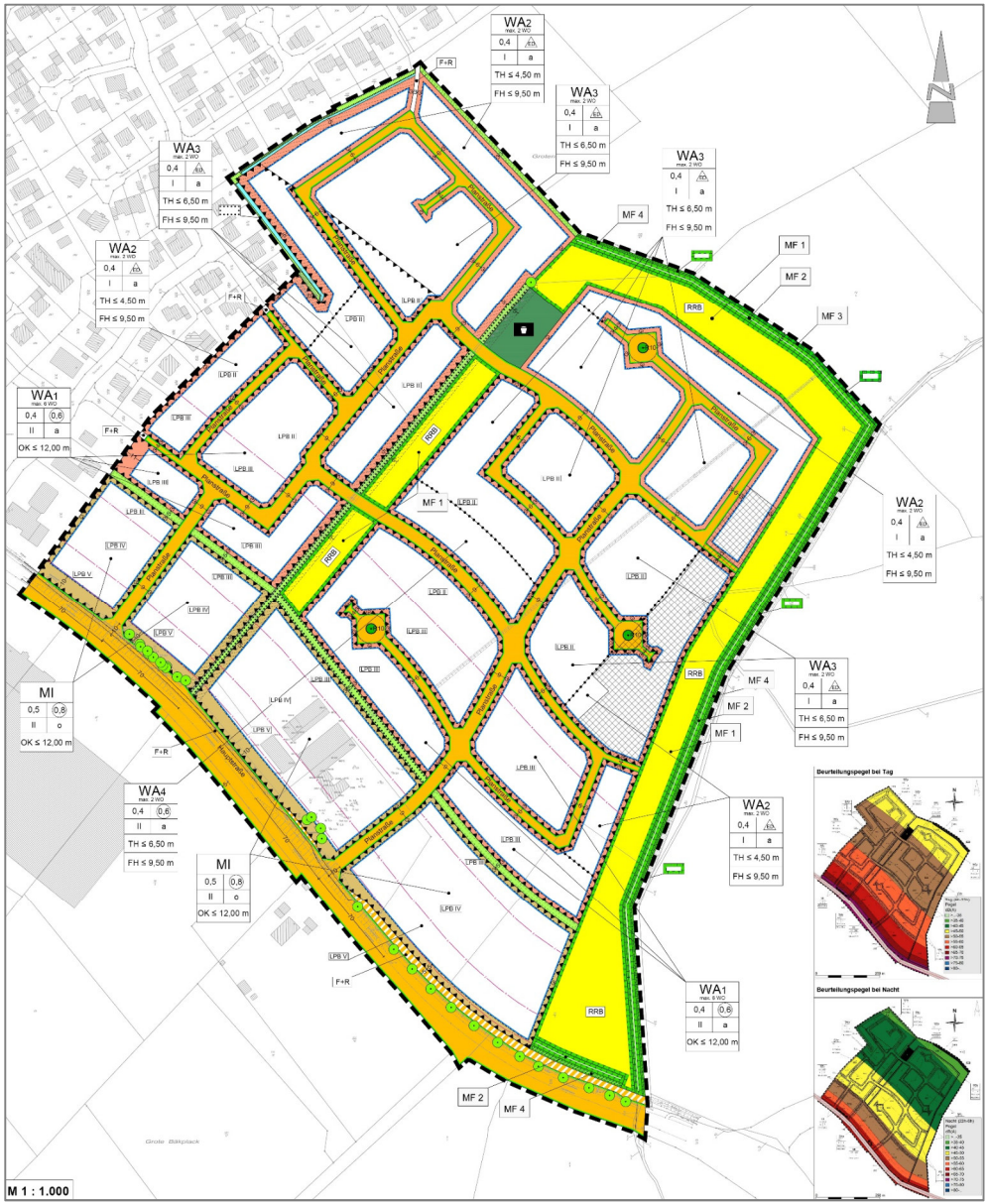
© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung



© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung



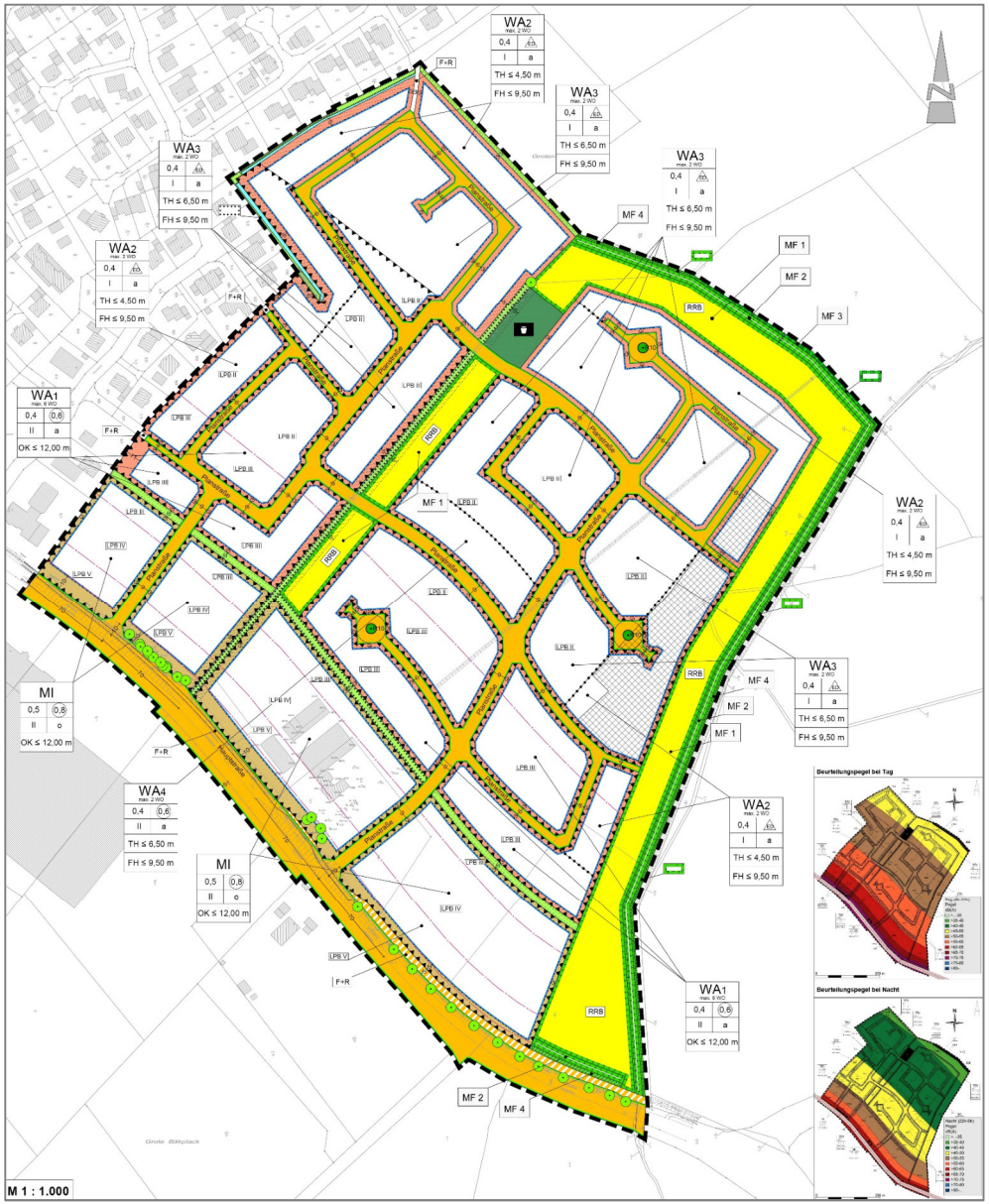
Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- WA 4

WA4 max. 2 WO	
0,4	(0,6)
II	a
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

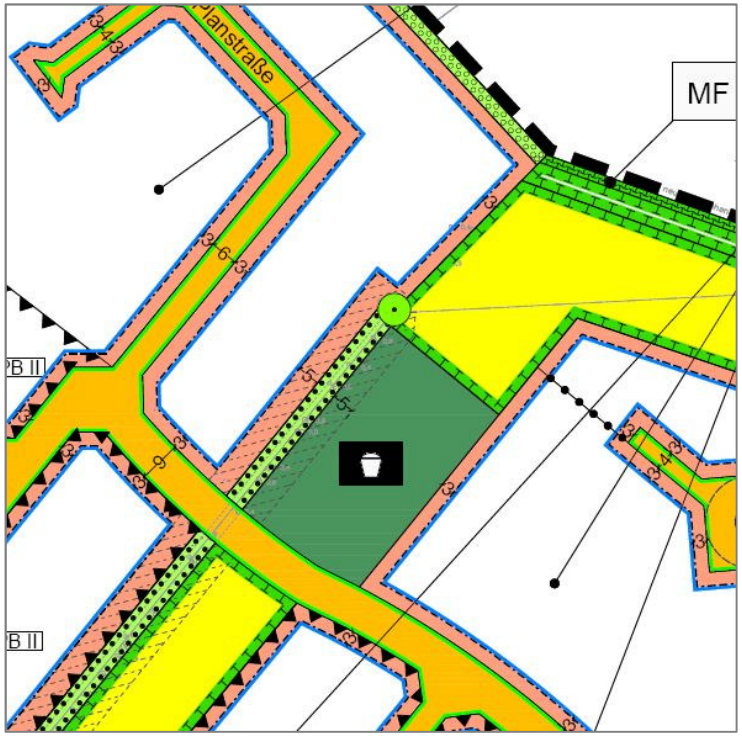
© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung

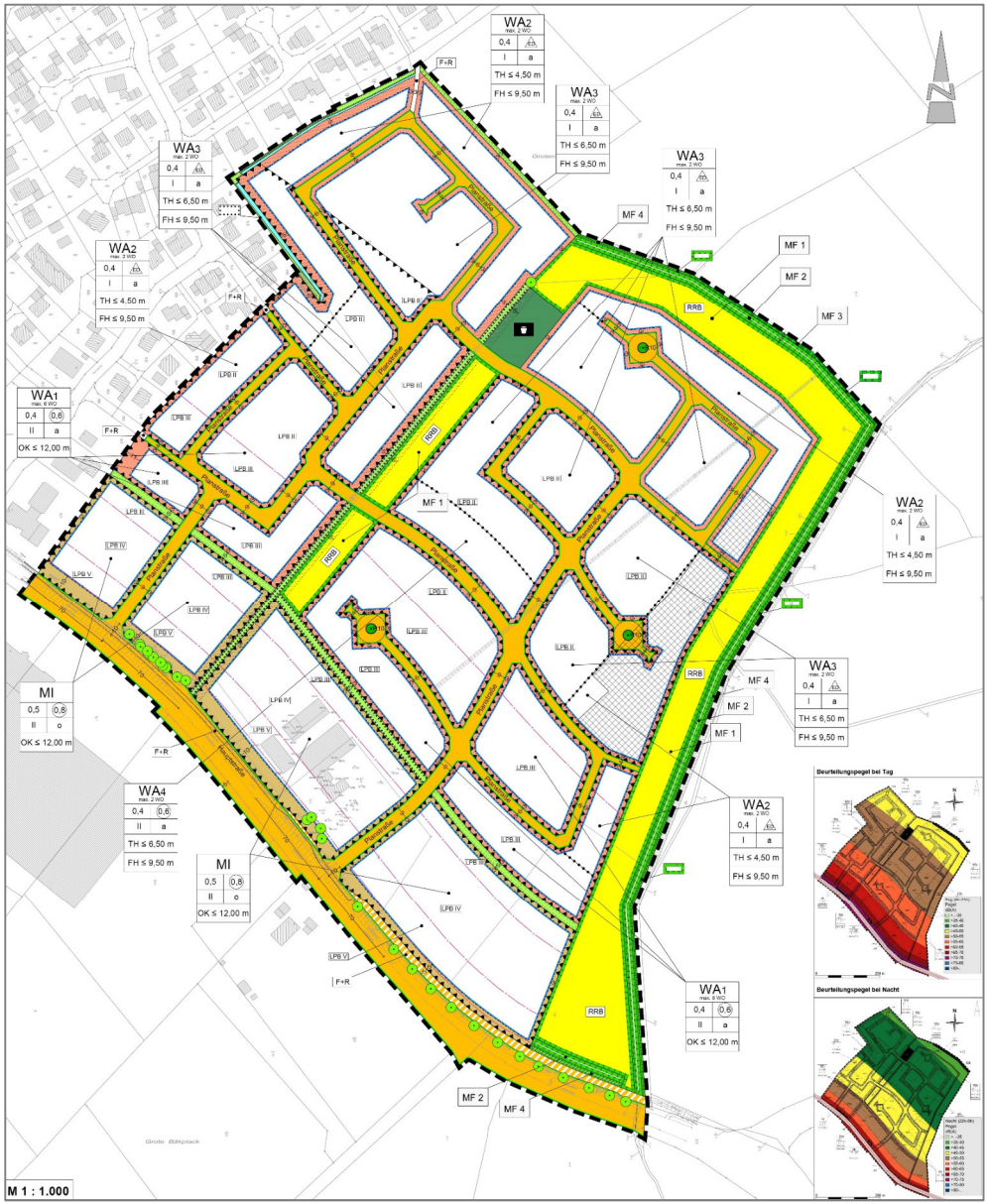


Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- WA 4
- Erweiterung Spielplatz



Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung

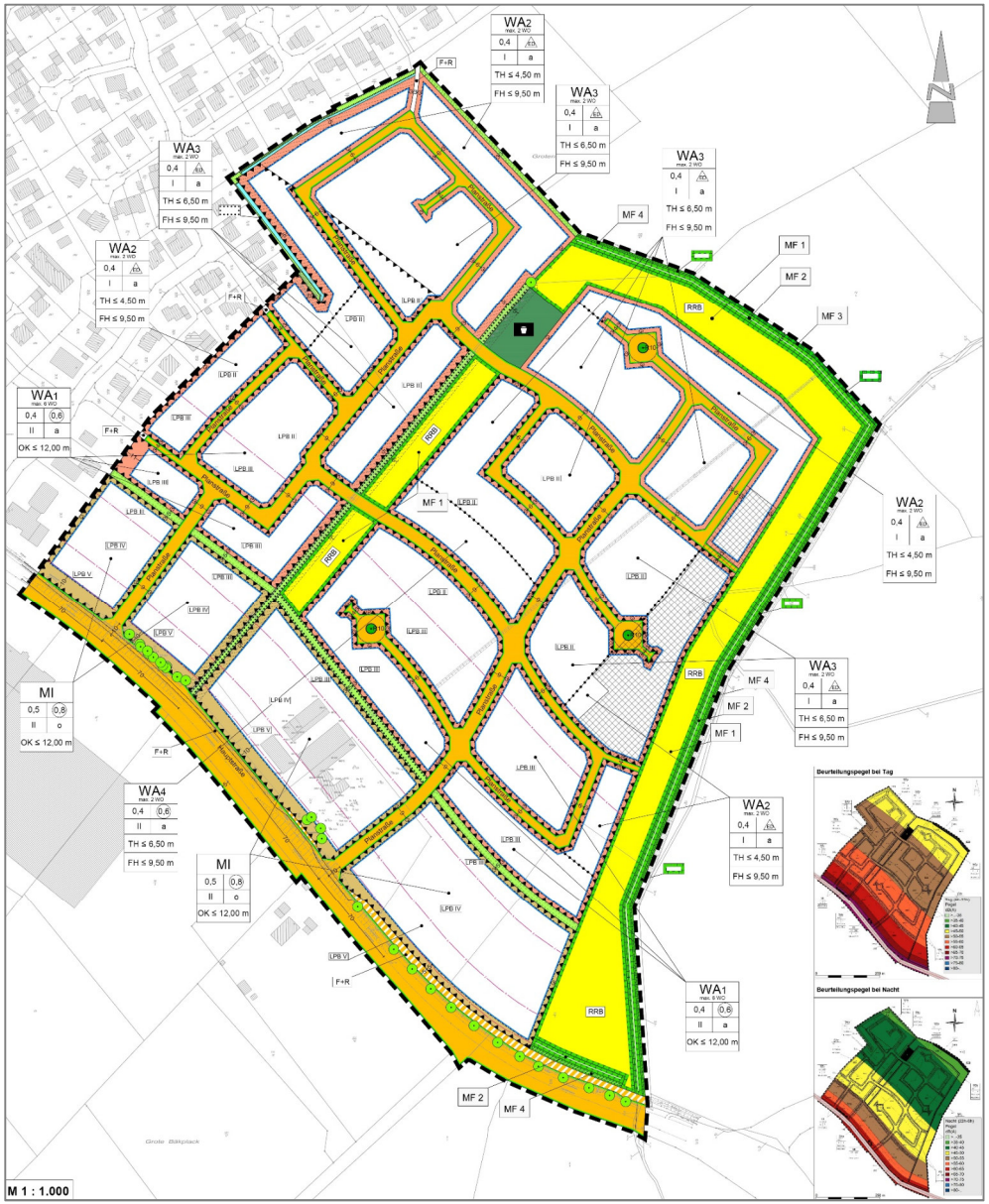


Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- WA 4
- Erweiterung Spielplatz
- Überarbeitung Straßenbreiten in Abstimmung mit Ingenieurbüro Heinzelmann

  Entwurf: 9 m / 6 m
  Vorentwurf: 10 m / 8 m

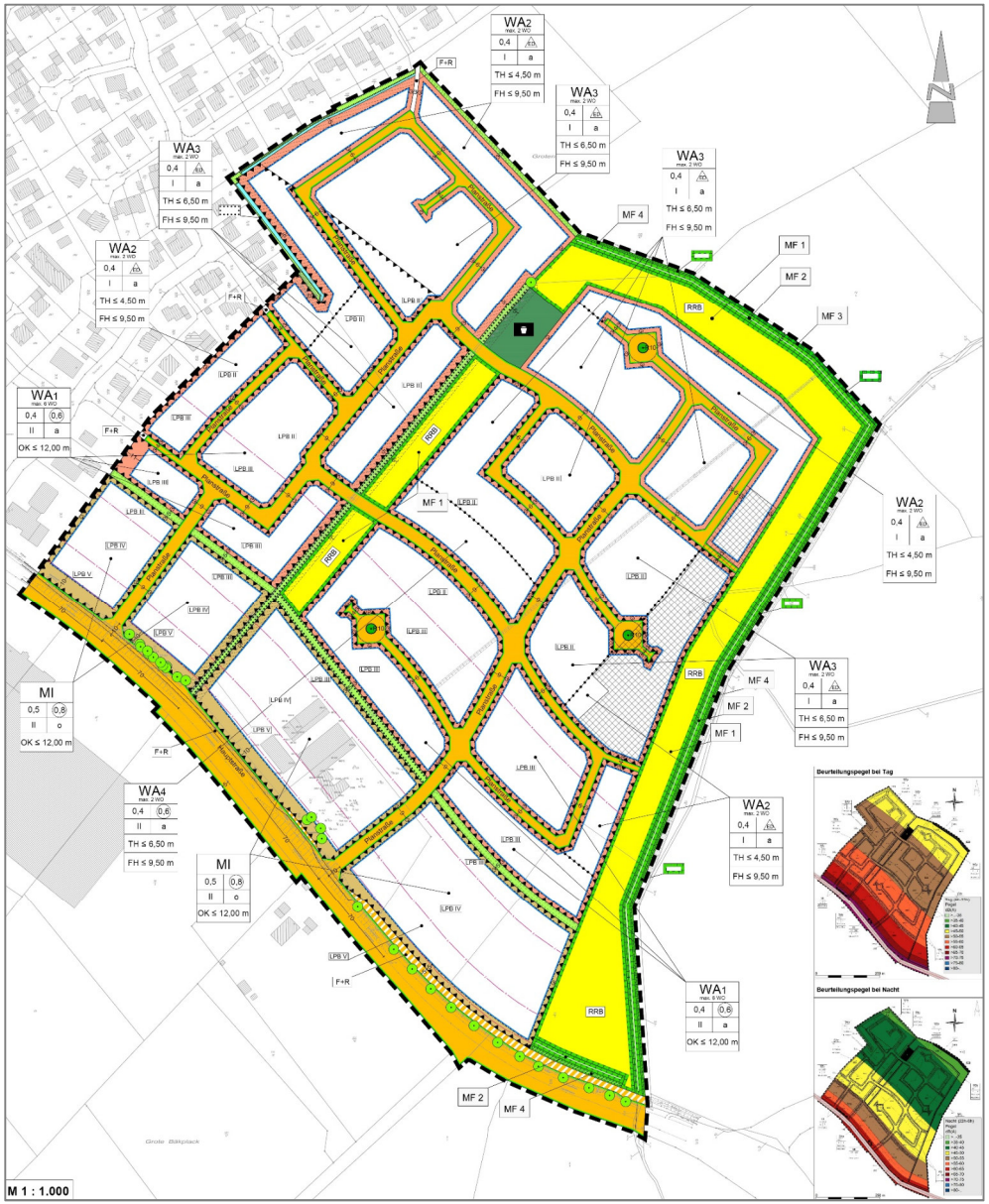
Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung



Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

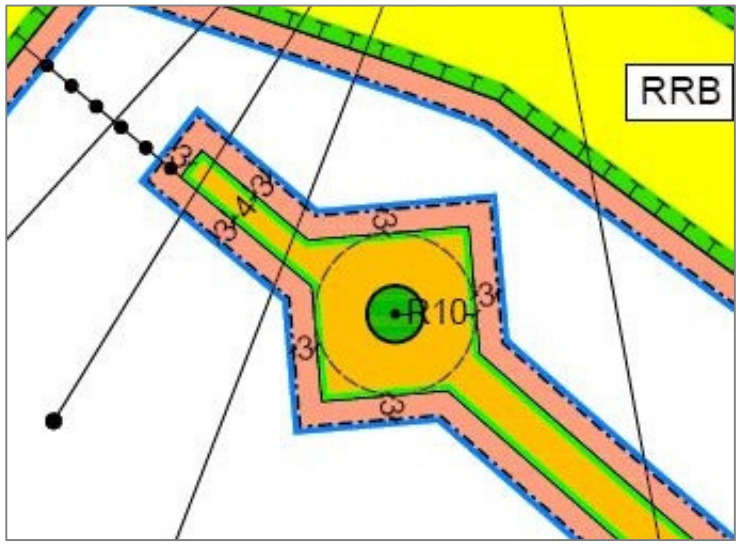
- WA 4
- Erweiterung Spielplatz
- Überarbeitung Straßenbreiten
- Bäume an der Hauptstraße werden über Einzelbaum-festsetzung gesichert

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung

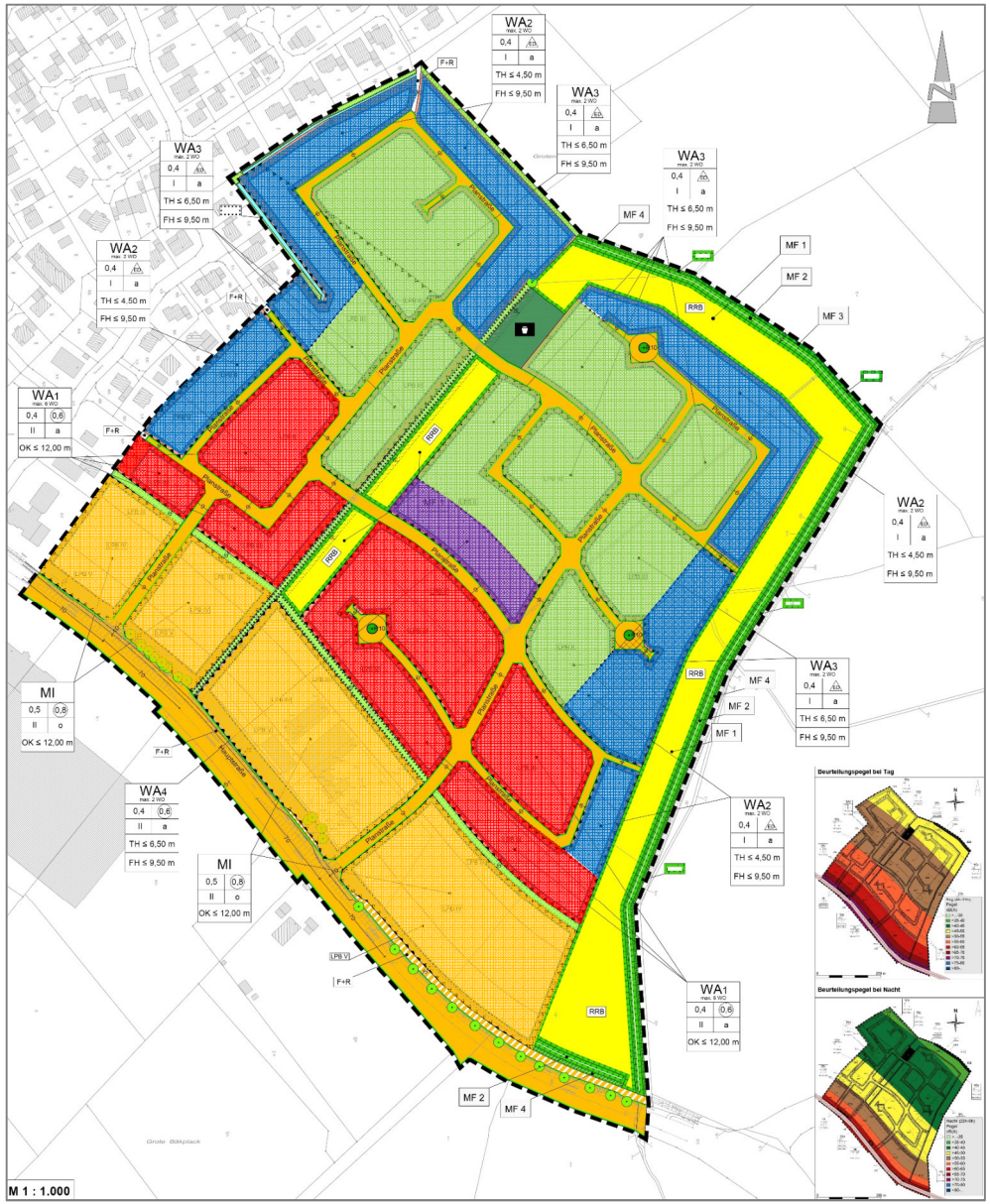


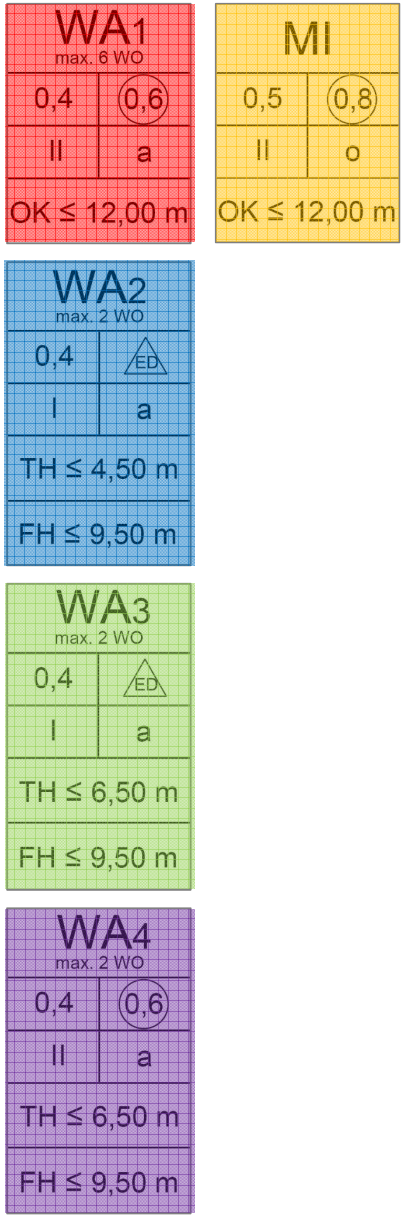
Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- WA 4
- Erweiterung Spielplatz
- Überarbeitung Straßenbreiten
- Bäume an der Hauptstraße werden über Einzelbaum-festsetzung gesichert
- Einzelbäume in den Wendehammern



Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung





© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 – Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel).

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	Elektrokeingeräte	Haus-, Heimtextilien
Uhren, Schmuck	Unterhaltungselektronik	

4. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Bebauungsplan Nr. 147 - Textliche Festsetzungen

5. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 2, 3 & 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei oder mehr selbstständig benutzbaren Gebäuden (Doppelhäuser oder Hausgruppen) ist je Gebäude maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   c) Oberkante (OK): Obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 600 m². Sofern zwei oder mehr Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m².

8. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m (WA 1) bzw. 15,00 m (WA 2 - WA 4) zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig (WA 1 - WA 4). Sofern mehrere Wohngebäude als Hausgruppe aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 32,00 m zulässig (WA 1 & WA 4). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

9. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

10. Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und zum Erhalt der Entwässerungsfunktion des Grabens Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Bebauungsplan Nr. 147 - Textliche Festsetzungen

11. Innerhalb der mit MF 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren. Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

12. Die mit MF 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der gem. 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sowie der neu anzulegenden Wallhecken als halbruderale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.

13. Innerhalb der mit MF 3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die vorhandene gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke durch Bepflanzung von gebietseigenen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aufzuwerten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm,
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Pflanzliste I Gebietseigene Gehölze	Pflanzliste II Gebietseigene Sträucher	Pflanzliste III Obstbäume
Großkronige Bäume	Faulbaum	Äpfel
Sandbirke	Gemeiner Schneeball	Boskoop
Stieleiche	Gewöhnliche Hasel	Groninger Krone
Bergahorn	Schwarzer Holunder	Jacob Fischer
Spitzahorn	Eingriffliger Weißdorn	Ostfriesischer Striepling
Schwarzerle	Blutroter Hartriegel	Birnen
Silberweide	Pfaffenhütchen	Gute Graue
Winter-Linde	Schlehe	Köstliche von Charneau
Hainbuche	Grauweide	Neue Pointeau
Kleinkronige Bäume	Korbweide	Kirschen
Vogelkirsche		Oktavia
Traubenkirsche		Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche
Eberesche		Morellenfeuer
Feldahorn		Zwetschen
Bruchweide		Hauszwetsche
Salweide		Wangenheims Frühzwetsche

Bebauungsplan Nr. 147 - Textliche Festsetzungen

14. Innerhalb der mit MF 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Wallhecken in einer Breite von mindestens 2,00 m in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzulegen. Für die Anlage der Wallhecke sind gebietseigene Gehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Qualitäten:
    Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

15. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Anpflanzungen mit gebietseigene Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Qualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

16. Innerhalb des Plangebietes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein groß- bzw. zwei kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder mindestens zwei Obstbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
    Qualitäten:
    Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
    Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Bebauungsplan Nr. 147 - Textliche Festsetzungen

17. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraßen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 300 m² versiegelter Verkehrsfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 8 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 8 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben)) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

    Qualitäten:
    Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

18. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

19. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung 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.

Bebauungsplan Nr. 147 – Textliche Festsetzungen

20. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R`w,ges) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich V:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 45 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 40 dB

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 DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

21. Innerhalb der Beurteilungspegel zur Tageszeit (s. Beikarte) von > 55 - 60 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie von > 60 - 65 dB(A) in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB 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.

22. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Tageszeit (s. Beikarte) von > 60 - 65 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie > 65 - 70 dB(A) in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zu künftigen 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.

23. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 45 - 50 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder alternativ schallgedämmte Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

24. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 50 - 55 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB 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 Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

25. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 55 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB 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 Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Bebauungsplan Nr. 147 – Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 & WA 3) sind 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 dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

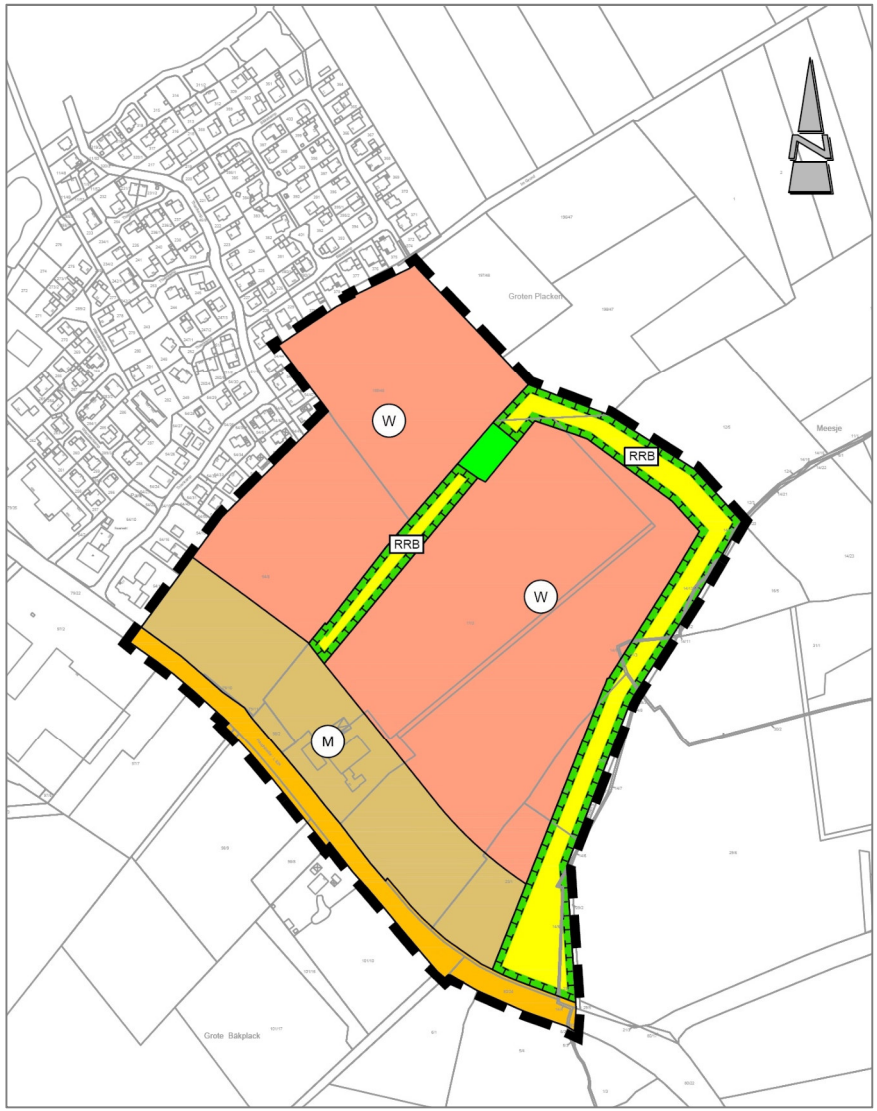
3. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

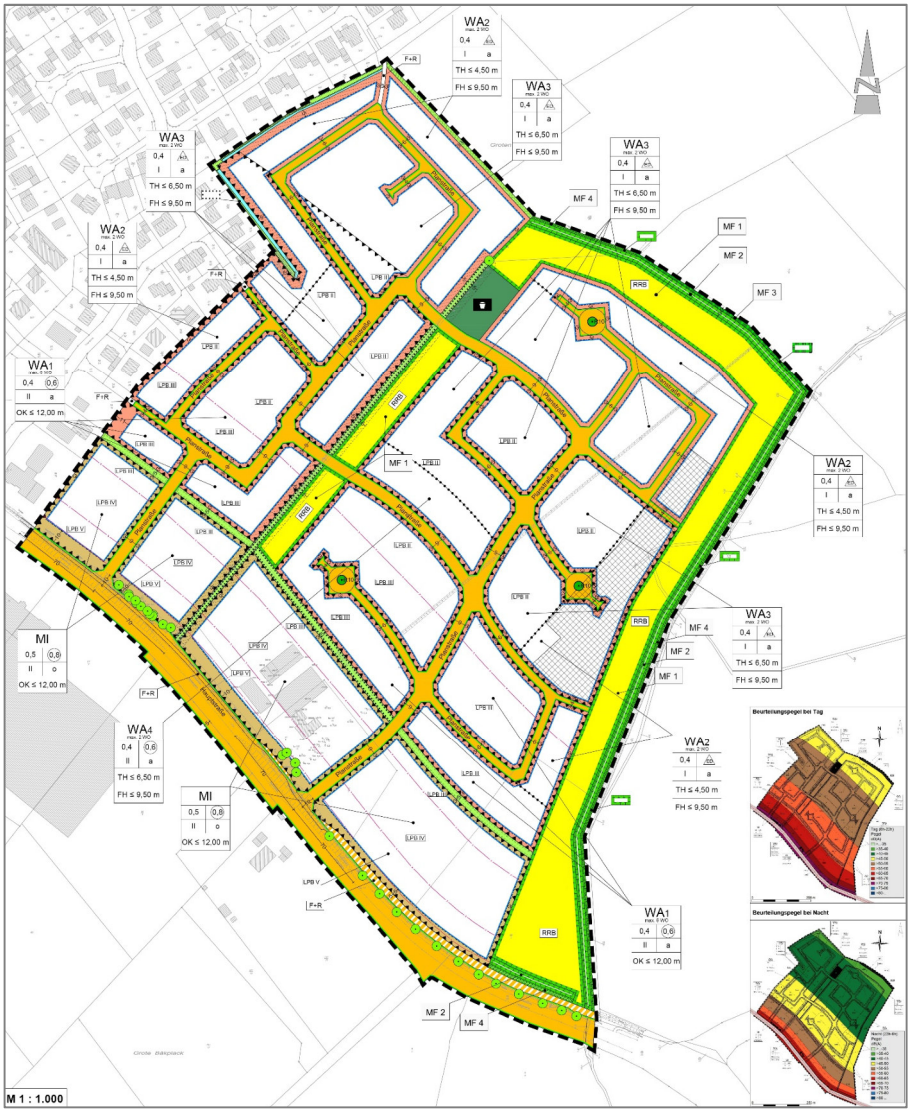
   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

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

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

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





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

5900600
5900500
5900400
5900300
5900200
5900100
5900000
441700
441800
441900
442000
442100
442200
442300
442400
UTM X-Richtung in m
WA1
WA2
WA3
MI
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020
LGLN

Naturschutzfachliche Belange

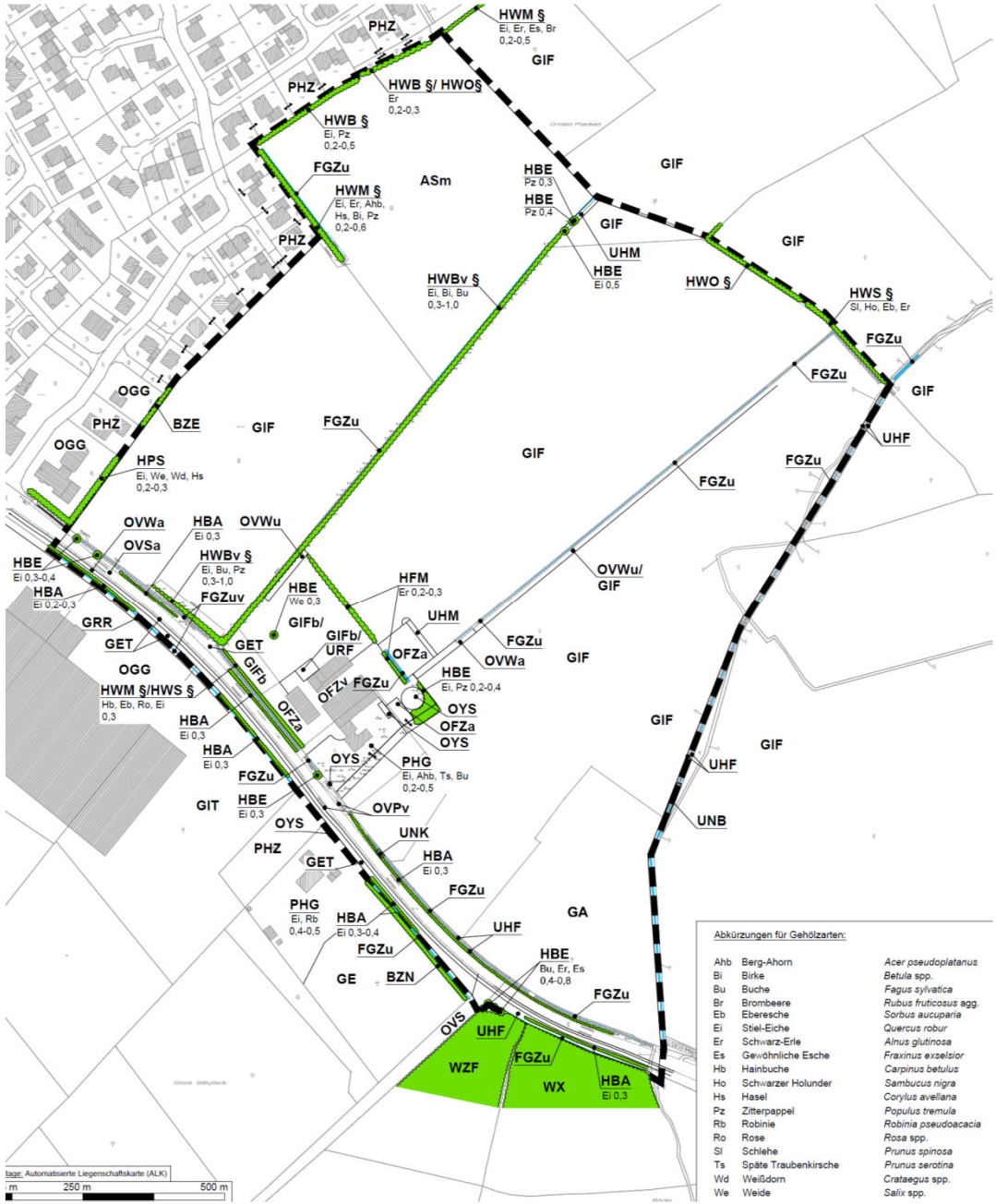
- **Flächendeckende Biotoptypenkartierung**
  (nach DRACHENFELS, 2016) (Stand: Februar 2020)

Ergebnisse:

- Vorwiegend Intensivgrünland und Acker
- Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen tlw. vorkommend (Wallhecken, Einzelbäume, Hecken). **Wallhecken** gehören zu den **geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG**
- **Kein Vorkommen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen; keine geschützten / gefährdeten Pflanzenarten**

⇩

Vollumfängliche Berücksichtigung im zu erstellenden Umweltbericht



Naturschutzfachliche Belange

➢ **Flächendeckende faunistische Bestandsaufnahme**

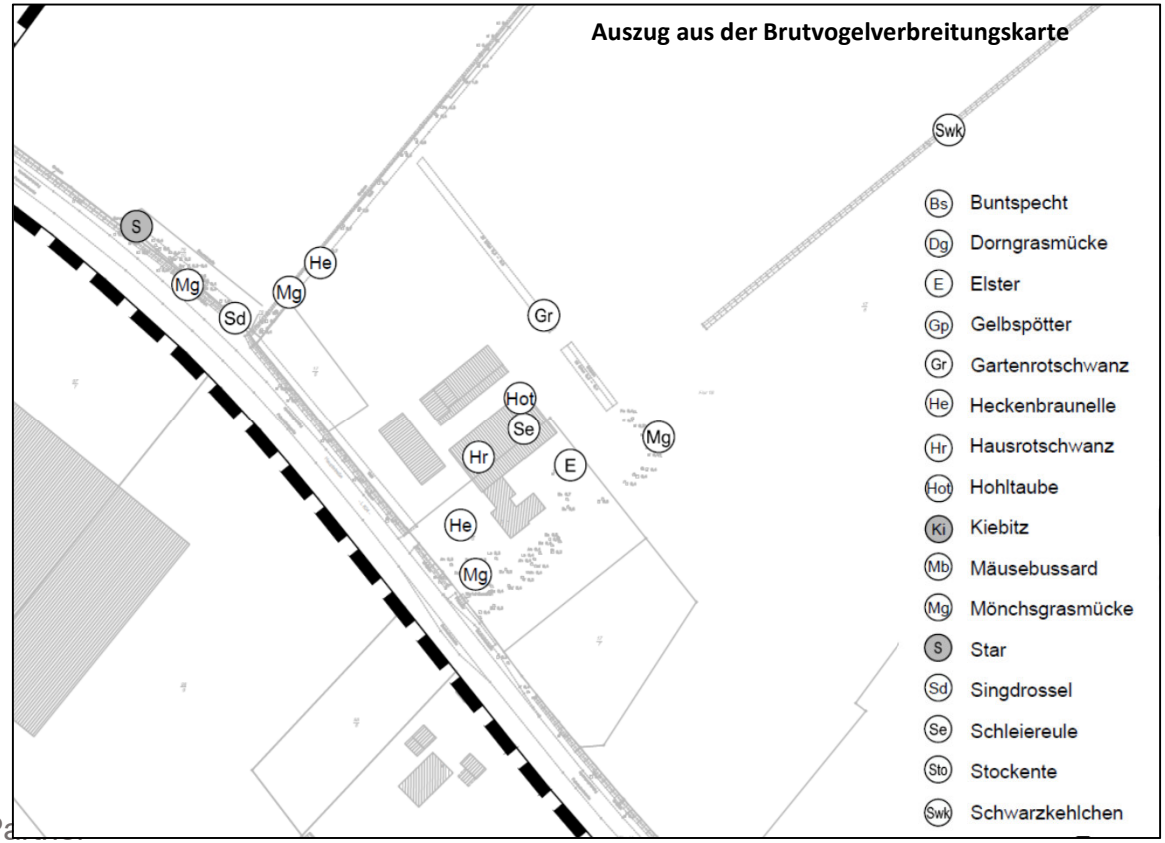
- Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel von Februar bis Juli 2019

Ergebnisse Brutvogelkartierung:

- Vorwiegend ungefährdete Brutvögel wurden festgestellt.
- In den vorhandenen Gehölzen auch gefährdete Arten (Star) vorkommend.
- Ein Brutpaar der Schleiereule wurde in dem Stall festgestellt.
- Offenlandbrüter (Kiebitz) wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt; drei Brutpaare brüteten in der weiteren Umgebung.

⇩

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Umweltbericht über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)



Naturschutzfachliche Belange

➢ **Flächendeckende faunistische Bestandsaufnahme**

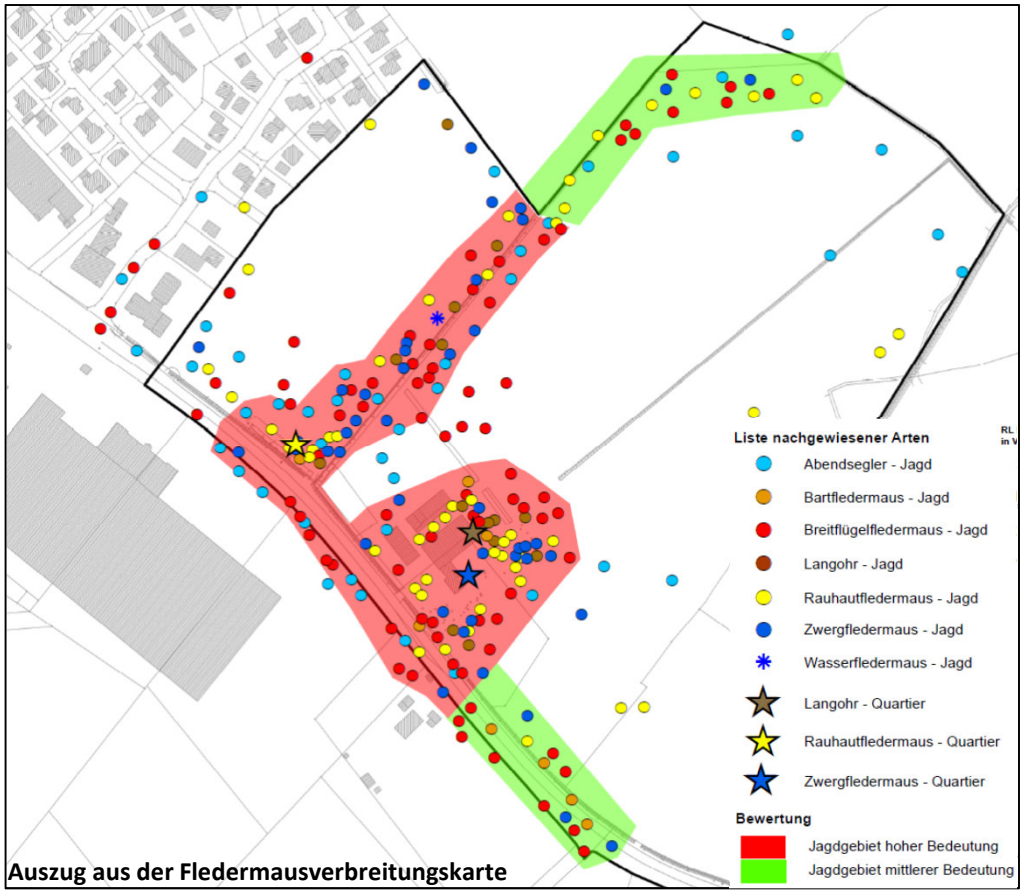
- **Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von August 2018 bis Juli 2019**

Ergebnisse Fledermauskartierung:

- Insgesamt konnten fünf Fledermausarten und zwei Artengruppen nachgewiesen werden.
- Die Flächen um die vorkommenden Gehölze bzw. die Hofanlage gehören zu Jagdgebieten hoher und mittlerer Bedeutung.
- Ein Quartier der Zwergfledermaus und des Langohrs wurden im bestehenden Hof festgestellt.
- Ein Quartier einer Rauhautfledermaus wurde in einem Baum festgestellt.

⇩

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Umweltbericht über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)



Auszug aus der Fledermausverbreitungskarte