N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 26.04.2021, 17:00 Uhr,Wiefelstede in der Mensa der Oberschule Wiefelstede, Am Breeden 7-9, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender		
Jens Nacke	CDU	
Ausschussmitglied		
Timo Broziat	SPD	bis einschl. TOP 9 und wieder zu TOP 10
Hartmut Bruns	FDP	
Lutz Helm	SPD	
Enno Kruse	UWG	
Ralf Küpker	CDU	
Bärbel Osterloh	CDU	
Dirk Schröder	SPD	bis einschl. TOP 14
Helmut Stalling	CDU	
Günter Teusner	B 90/Grüne	
Jörg Weden	SPD	
beratendes Mitglied		
Michael Sander		Hegering Wiefelstede, ab TOP 8
René Schönwälder	Die Linke	
Tonny Woesthoff		Seniorenbeirat
von der Verwaltung		
Jörg Pieper		Bürgermeister
Marco Herzog		Fachbereichsleiter Bauen und Planen
Bernd Quathamer		Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung
Gäste		
Stephanie Geelhaar		Diekmann, Mosebach & Partner, zu TOP 8 u. TOP 9
Thorsten Krause		UTEC GmbH, zu TOP 10
Martin Wodarz		UTEC GmbH, zu TOP 10
Rita Abel		NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 11 bis TOP 14
Jens Schopp		Nordwest-Zeitung
Wolfgang Wittig		Der Wiefelsteder

Zeitweise bis zu 15 Zuhörer/-innen

- - - - - - - - - - - - - - -

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden, die Zuhörerinnen und Zuhörer sowie die Vertreter der Presse und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass seine Fraktion der Feststellung der Tagesordnung nicht zustimmen werde. Die in der letzten Ratssitzung getroffene Entscheidung zum Antrag der SPD-Fraktion zum Bebauungsplan 153 Metjendorf sei nicht korrekt gewesen, da sich die Sach- und Rechtslage sehr wohl geändert habe. Ziel der SPD-Fraktion sei es, Politik im Einklang mit der Mehrheit der Bevölkerung zu machen.

Die Tagesordnung wird bei 4 Enthaltungen einstimmig in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

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

6. Genehmigung der Niederschrift vom 07.12.2020

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 07.12.2020 wird bei drei Enthaltungen einstimmig genehmigt.

7. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

8. 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1766/2021

Frau Geelhaar, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, stellt mit Hilfe einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, die Inhalte des Bebauungsplans vor und informiert über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt sie, dass der nicht überbaubare Bereich am Thienkamp mit dem Lärm des angrenzenden Steinmetzbetriebes zusammenhänge. Sie verweist hierzu auf das Schallschutzgutachten.

Ausschussmitglied Kruse bittet die örtlichen Bauvorschriften zur straßenseitigen Einfriedung zu ergänzen, dass die Zaunhöhe die Entwicklungshöhe der Hecken nicht übersteigen darf.

BM Pieper sagt eine Klärung bis zur Verwaltungsausschusssitzung zu.

> *Verwaltungsseitig wird folgende Änderung zu Punkt 3 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschlagen:*
>
> ***Alternativ sind offene Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Hecken nicht übersteigen.***
>
> *Der Beschlussvorschlag ist gegebenenfalls mit dem Zusatz „mit der vorgeschlagenen Änderung zu Punkt 3 der örtlichen Bauvorschriften“ zu ergänzen..*

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Frau Geelhaar, dass eine ortstypische Bebauung in den Randbereichen (WA 2 und WA 3) durch die örtlichen Bauvorschriften erreicht werden solle.

Ausschussmitglied Teusner schlägt vor, eine Einfriedung mit Kunststoffzäunen grundsätzlich zu verbieten.

BM Pieper hält die vorgeschlagene Regelung zur straßenseitigen Einfriedung für ausreichend.

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass die Planung jetzt bereits vier Jahre andauere. Die lange Bearbeitungszeit habe sich jedoch gelohnt. Das ursprünglich geplante Gewerbegebiet habe sich in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt und er sei wesentlich zufriedener mit der jetzt vorgelegten Planung.

Ausschussmitglied Teusner sieht die Planung aufgrund der Größe von rd. 22 ha kritisch, wie im Übrigen auch die Landwirtschaftskammer, die sie in ihrer Stellungnahme als nicht nachhaltig bezeichne. Auch der Umweltbericht spreche von einem erheblichen Eingriff in die Natur. Es werde dann immer argumentiert, dass der Eingriff ja ausgeglichen werde. Er frage sich jedoch, wie lange diese Ausgleichsmaßnahmen halten würden. Zu Beginn der Planung seien vier abgestufte Planungen vorgelegt worden und man habe sich auch diesmal für die am wenigsten grüne Variante entschieden. Der Bebauungsplan Nr. 147 sei nicht flächenschonend, klimafreundlich und nachhaltig. Die Fraktion B 90/Grüne werde der Planung daher nicht zustimmen.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke ist zufrieden mit der Entwicklung der Planung, zu der man sich nach langer Diskussion gemeinsam entschieden habe. Hier würden eine deutlich höhere Verdichtung erreicht und Platz für viele Mehrfamilienhäuser geschaffen. Der Bedarf für die Ausweisung neuer Wohngebiete sei vorhanden. Die gelte auch für den Gemeindesüden. Die Entwicklung könne behutsam in mehreren Bauabschnitten erfolgen, ohne Nachteile für die geplante Nahwärmeversorgung. Er erinnert daran, dass das Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung vorsehe, dass 80 % des Wohnraumbedarfs in den beiden Grundzentren gedeckt werden solle. Die CDU-Fraktion werde der Planung zustimmen.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder begrüßt den geplanten Rundweg und regt die Einplanung einer Freifläche beispielsweise für Veranstaltungen oder für eine Obstbaumwiese an.

Auf Anfrage von beratendem Ausschussmitglied Schönwälder erklärt Frau Geelhaar, dass im Bereich des WA 1 prinzipiell auch Mehrparteienhäuser zulässig seien. Die Gemeinde könne die Entwicklung jedoch über die Vermarktung steuern.

BM Pieper spricht sich gegen eine zusätzliche Freifläche aus und verweist auf die bereits eingeplanten umfangreichen Grünflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Mehr Grünfläche würde weniger Baufläche bedeuten, daher sei die vorgelegte Planung ein guter Kompromiss.

Ausschussmitglied Helm schlägt vor, andere Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen und zur Dachform zu treffen, um zu verhindern, dass zweigeschossige Gebäude wie dreigeschossige wirken.

Frau Geelhaar weist darauf hin, dass die vorgeschlagenen Festsetzungen so schon im Vorentwurf enthalten waren.

BM Pieper verweist auf die verschiedenen Abstufungen zum Randbereich hin und in Richtung Thienkamp. Er sieht hierin einen gelungenen Kompromiss, wenn auf der anderen Seite eine verdichtete Bebauung gewünscht werde. Mietwohnungsbau müsse schließlich auch wirtschaftlich möglich sein.

Ausschussmitglied Weden erinnert daran, dass die Gemeinde im Ort Wiefelstede trotz entsprechender Nachfrage seit Jahren keine Baugrundstücke mehr anbieten könne. Jetzt könne man insbesondere für junge Familien ein positives Zeichen setzen. Das Plangebiet könne man in mehreren Bauabschnitten realisieren. Das Ausweisen eines Mischgebietes an der Hauptstraße biete sich wegen des gegenüberliegenden Gewerbegebietes an. Wichtig sei es, bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen. Investoren müssten sich an diesem Ziel messen lassen.

Mit einer Gegenstimme ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, grote Placken",
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1767/2021

Aufgrund der bereits zu TOP 8 (123. Änderung des Flächennutzungsplanes) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache mit einer Gegenstimme mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

10. Wärmeversorgungskonzept für das Neubaugebiet "Grote Placken" in Wiefelstede Vorlage: B/1775/2021

Ausschussvorsitzender Nacke verweist auf die Nachsendung vom Freitag.

BM Pieper erinnert daran, dass man ursprünglich davon ausgegangen war, dass eine Nahwärmeversorgung bei der geplanten Realisierung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten wirtschaftlich nicht darstellbar sei. Ein Bewerber habe dann jedoch erklärt, dass es auch unter diesen Umständen möglich sei. Die UTEC GmbH sei deshalb beauftragt worden, ein Nahwärmeversorgungskonzept für das Baugebiet „Grote Placken“ zu erstellen. Die Umsetzung müsse dann im Rahmen der Ersterschließung mitbeschlossen werden.

Herr Krause und Herr Wodarz, UTEC GmbH, erläutern ihr Wärmeversorgungskonzept ausführlich anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Grundlage für die Abschätzung des Wärmebedarfs im ersten Schritt sei das städtebauliche Konzept für das Baugebiet gewesen. In der zweiten Stufe werden mögliche Wärmekonzepte dargestellt und anschließend ausgewählte Varianten ökonomisch und ökologisch betrachtet (Stufe 3). Hingewiesen wurde auf die aktuell eher schlechten politischen Rahmenbedingungen und teilweise komplizierte Verfahren beispielswiese bei der Stromeinspeisung. Die Nutzungsdauer betrage 15 Jahre. Das bestehende Netz lasse jedoch alle Möglichkeiten für die anschließende Nachnutzung zu. Der Landkreis Ammerland habe auf Anfrage erklärt, die erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für ein Erdwärmesonden nur mit Zustimmung des OOWV erteilen zu wollen. Da das Baugebiet im Trinkwasserschutzgebiet Nethen liegt, lehne dieser eins solches Feld wegen des damit einhergehenden Gefährdungspotenzials für die Grundwasserdeckschichten jedoch strikt ab. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten empfiehlt das Ingenieurbüro für das Baugebiet „Grote Placken“ daher die Variante 5.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner bestätigt Herr Krause, dass mögliche Förderungen und Bundeszuschüsse einberechnet wurden. Für die empfohlene Variante 5 gebe es keine Fördermöglichkeit.

Herr Wodarz fügt hinzu, dass hierfür in der Variante 5 ein größeres BHKW eingesetzt werden müsste.

Ausschussmitglied Teusner weist darauf hin, dass sich die Ökobilanz des Energieeinsatzes von Erdgas verschlechtere, wenn in Zukunft die Verstromung von Braunkohle wegfalle. Dann sei Erdgas eine schlechte Energiequelle.

Herr Krause weist daraufhin, dass das bestehende Netz dann noch weitergenutzt werden könne.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Herr Krause, dass die Anzahl der Varianten von zunächst 8 auf 5 reduziert wurde, da der Landkreis angekündigt hatte, die notwendige Ausnahmegenehmigung ohne Zustimmung des OOWV nicht zu erteilen. Der OOWV lehne Erdwärmesonden im Trinkwasserschutzgebiet Nethen jedoch ab. Die Variante mit dem Holzhackschnitzelkessel sei wegen der zu erwartenden Probleme bei der Lieferung und Lagerung bereits im Vorfeld verworfen worden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Herr Krause, dass ein Dauerbetrieb des BHKW zur Stromerzeugung sich nur bei einem entsprechenden Wärmebedarf rechne. Ansonsten sei ein Wärmespeicher notwendig, derzeit jedoch unrentabel.

Ausschussmitglied Teusner regt an, schon für die Zukunft nach Ablauf der 15-jährigen Nutzungsdauer zu planen.

Herr Krause erklärt, dass man mit dem bestehenden Netz flexibel bleibe.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Herr Krause, dass ein BHKW nicht nur mit null Emissionen sondern rechnerisch auch mit negativen Emissionen betrieben werden könne.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner, ob sich beim Bau von KfW 40- anstelle von KfW 50-Häusern Änderungen ergeben würden, erklärt Herr Krause, dass dies wohl nicht der Fall sein werde.

Ausschussmitglied Teusner berichtet, dass Herr Schönfeldt angeboten habe, bei der Planung und Umsetzung der Nahwärmeversorgung ehrenamtlich mitzuwirken. Er bittet, die E-Mail von Herrn Schönfeldt dem Protokoll als Anlage beizufügen. Er befürwortet das Projekt, auch wenn es nur Klimaschutz light sei.

Ausschussmitglied Weden weist darauf hin, dass ab dem 01.07.2021 die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ starte. Er bittet darum, die Informationen hierzu zu sammeln und an interessierte Bauherren weiterzugeben.

Ausschussmitglied Stalling möchte wissen, ob es in der Nähe vergleichbare Projekte gibt.

Herr Krause verweist auf entsprechende Projekte in Bremen und in der Nähe Hamburgs und will eine Liste zur Verfügung stellen.

BM Pieper weist auf ein Projekt der NLG in Apen hin. Ein weiteres gebe es in Worpswede.

Ausschussmitglieder Schröder bittet um Auskunft, wer Betreiber der Nahwärmeversorgung sein wird und ob in den Verträgen eine Preissicherungsklausel vorgesehen werde. Ihn interessiert insbesondere das Risiko für die Vertragspartner auch für den Fall, dass nicht alle Grundstücke veräußert werden können.

Herr Krause erklärt, dass die Herstellung und der Betrieb der Nahwärmeversorgung ausgeschrieben werden müsse. Ein bekannter, großer Energieversorger habe bereits Interesse bekundet. In der Regel würde in die Verträge eine Preisgleitklausel aufgenommen. Diese hätte Vorteile für beide Seiten. Bei der Ausschreibung müsse man sich auf einen realistischen Anschlussgrad festlegen. Dieser liege bei ca. 70 – 80 %. Bei einer deutlich niedrigeren Quote sei das Projekt nicht mehr rentabel. Der Vertragsabschluss für die Nutzungsdauer von 15 Jahren sollte beim Verkauf der Grundstücke erfolgen. Auch nach Vertragsablauf sei der Betrieb des Netzes noch lukrativ, da dieses bereits finanziert sei.

Ausschussmitglied Schröder möchte wissen, ob die Gemeinde finanziell einspringen müsse, wenn es nicht gelingt, die angenommene Anschlussquote im vereinbarten Zeitraum zu erreichen.

Herr Krause erklärt, dass er dafür der falsche Ansprechpartner sei. Er werde die Antwort nachreichen, auch zu der Frage, wo die untere Grenze der Anschlussquote für einen rentablen Betrieb liegt.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Nacke erklärt Herr Krause, dass insbesondere für die Variante 5 die Möglichkeit bestehe, Bestandsgebiete an die Nahwärmeversorgung anzuschließen. Dies funktioniere aber nicht bei allen Varianten.

Ausschussmitglied Nacke merkt an, dass Biogas gekauft werden könne, das nicht vor Ort sondern irgendwo erzeugt werde.

Herr Krause macht deutlich, dass Biomethan mittels Gasaufbereitungsanlagen eingespeist werde und sich von dem in den Energieportalen angebotenen grüngewaschen Biogas deutlich unterscheide.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Nacke bestätigt Herr Krause, dass Biomethan aktuell doppelt so teuer sei wie Erdgas. Der erzeugte Strom werde ins Netz eingespeist. Der Einsatz von zusätzlichen privaten PV-Anlagen sei also möglich.

Ausschussmitglied Nacke macht deutlich, dass es faktisch einen Anschlusszwang geben werde und individuelle Lösungen wohl nicht mehr möglich sein werden.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Bruns hält grundsätzlich eine dezentrale Lösung für besser, bei der jeder für sich entscheiden könne. Die Variante 5 sei aber die günstigste. Die Zahlen würden für sich sprechen. Man brauche einen Anschlusszwang. Er möchte wissen, ob eine langfristige Vermarktung zu Problemen führen könne und ob der Beschlussvorschlag die Entscheidung für eine der dargestellten Varianten enthalte.

BM Pieper erklärt, dass eine abschnittsweise Realisierung nach Angaben eines Betreibers möglich sei. Er schlägt vor, den Bericht über das Wärmeversorgungskonzept lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Die abschließende Beratung könne dann in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.07.2021 erfolgen.

Herr Krause bestätigt die Aussage zur Realisierbarkeit in Bauabschnitten.

Ausschussmitglied Kruse bedankt sich für die umfangreichen Informationen. Diese seien wichtig für die weitere Beratung. Die UWG-Fraktion werde das Projekt unterstützen.

Ausschussmitglied Schröder weist darauf hin, dass für einen Anschlusszwang eine entsprechende Satzung benötigt werde. Es sei eventuell besser, diesen durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan abzusichern. Er bittet die Verwaltung, dies zu prüfen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt den vorgelegten Bericht über das Wärmeversorgungskonzept für das Neubaugebiet „Grote Placken“ zur Kenntnis. Das Konzept soll dem Bau- und Umweltausschuss am 13.07.2021 zur abschließenden Beratung vorgelegt werden.

11. 133. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsp nes Nr. 117 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1769/2021

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Die Gutachten zu den Geruchs- und Lärmimmissionen insbesondere durch die Emissionen des Pumpwerkes lägen bereits vor. Für einen kleinen Teilbereich seien Lärmschutzmaßnahmen für die Nachtzeit notwendig. Betroffen sei nur ein einziges Grundstück. Da sich zwischenzeitlich herausgestellt habe, dass das Gelände zur Ofener Bäke hin deutlich abfalle, werde der Bezugspunkt für die Festsetzung von Höhen nunmehr ins Plangebiet verlegt. Entgegen der ursprünglichen Überlegung, die Stichstraßen gemäß Stellungnahme des Landkreises zu verbreitern, werde vorgeschlagen hierauf zu verzichten.

Anmerkung: Die notwendigen Änderungen zu den Abwägungsvorschlägen, zum Bebauungsplan und zur Begründung werden bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses nachgereicht.

Ausschussmitglied Helm weist darauf hin, dass die Grundstücke überwiegend an junge Familien mit Kindern verkauft werden würden. Er halte daher eine Nebenanlage an der Straße „An den Eichen“ aus Gründen der Verkehrssicherheit für zwingend erforderlich. Ohne Nebenanlage werde er der Planung nicht zustimmen.

Frau Abel weist darauf hin, dass es sich hier um eine Gemeindestraße handele, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden müsse.

BM Pieper erklärt, dass zu dieser Angelegenheit noch ein Ortstermin stattfinden werde. Über das Ergebnis werde dann in der Sitzung des Verwaltungsausschusses berichtet. Auch aus Sicht der Verwaltung sei eine Nebenanlage notwendig.

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder fragt nach einem möglichen Bedarf für eine Erweiterung der Pumpstation. Der Verlust des Reiterhofes wiege schwer. Die Planung sollte bis zur Aufgabe des Betriebes auf Eis gelegt werden.

BM Pieper verweist auf den Pachtvertrag, der jährlich verlängert werden könne und eine Kündigung der Pächterin bei einem Verkauf des Geländes vorsehe. Im Rahmen der Trägerbeteiligung seien seitens des Betreibers keine Erweiterungsabsichten signalisiert worden. Es handele sich hier auch nur um eine Pumpstation.

Ausschussmitglied Teusner verweist auf das Wohnbauflächenentwicklungskonzept. Diese Fläche sei im Konzept nicht enthalten und dies werde seinen Grund gehabt haben. Mit der Planung werde viel kaputt gemacht. Der Reiterhof werde viel genutzt, auch von den Kindergärten und der MVKK. Die Werte zu Lärm und Geruch seien nur statistischer Natur. Anwohner würden hingegen von erheblichen Beeinträchtigungen berichten. Es würden zwei Arbeitsplätze vernichtet werden, während sich die Gemeinde an anderer Stelle für den Erhalt von Arbeitsplätzen einsetze, beispielsweise bei der Firma Plömacher. Für die Fraktion B 90/Grüne seien alle Arbeitsplätze gleich wichtig, weshalb man sich in diesem Fall für den Erhalt einsetze. Es handele sich hier nur um 12 Grundstücke. Die Planung spiele somit keine große Rolle. Man werde daher nicht zustimmen.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass die UWG-Fraktion der Planung anfangs zugestimmt habe, nach einer Kontaktaufnahme mit der Pächterin sei man aber jetzt dagegen. Ein weiterer Grund sei, dass der OOWV in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen habe, dass der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes zwar ausreiche, bei höheren Anforderungen der Kunden jedoch eine Druckerhöhungsanlage erforderlich sei.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke hält die Planung für eine gelungene Abrundung der vorhandenen Bebauung. Wenn eine Nebenanlage an der Straße „An den Eichen“ schwierig zu realisieren sei, müsse über die Planung jedoch neu entschieden werden. Er verweist auf das jährlich kündbare Pachtverhältnis. Dieses der geplanten Bebauung vorzuziehen stelle für den Grundstückseigentümer einen erheblichen Einschnitt dar und sei ein schlechtes Signal. Es könne zur Folge haben, dass Grundstückseigentümer, die einen Verkauf anstreben, Pachtverträge bereits im Vorfeld vorsorglich kündigen würden. Der Reiterhof sei privilegiert und könne somit verlegt werden. Der jetzige Standort sei zwischenzeitlich von der Pächterin sogar aufgegeben worden. Der CDU-Fraktion seien selbstverständlich Arbeitsplätze und Freizeiteinrichtungen wichtig. Die Fraktion von B 90/Grüne hätte sich hingegen in der Sache Plömacher gegen den Erhalt der dortigen Arbeitsplätze ausgesprochen. Er bittet die Verwaltung, die Pächterin bei der Standortsuche zu unterstützen.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Frau Abel weist darauf hin, dass der OOWV in seiner Stellungnahme angegeben habe, dass der Druck bei der Trinkwasserversorgung für den Regelfall ausreiche. In den kommenden Jahren seien Netzverstärkungen vorgesehen, welche zukünftig den Versorgungsdruck in Metjendorf verbessern werden.

Auf Anfrage von beratendem Ausschussmitglied Schönwälder erklärt BM Pieper, dass ein Grunderwerb für den Reiterhof durch die Gemeinde nicht in Frage komme. Er will gerne bei der Standortsuche helfen. Entsprechende Flächen zu finden sei aktuell aber eher schwierig.

Bei 9 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I "Metjendorf, an den Eichen - Erweiterung",
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1771/2021

Aufgrund der bereits zu TOP 11 (133. Flächennutzungsplanänderung) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 2 Nein-Stimmen mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

13. Änderung des Bebauungplanes Nr. 16 "Am Brink" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
a) Aufstellungs-/Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1768/2021

Frau Abel, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Ziel der Planung sei eine Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung. Im Bereich an der Hauptstraße (WA 2) sollen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Der neue Kindergarten befinde sich in fußläufiger Entfernung. Zukünftig sei ein verstärkter Wechsel bei den Eigentümern zu erwarten. Kleinere Grundstücke seien gefragt.

Ausschussmitglied Schröder schlägt vor, in diesem Fall eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, um den betroffenen Anliegern die Planung erklären zu können. In einer öffentlichen Auslegung sei dies schlecht möglich.

FBL Herzog erklärt, dass eine solche Veranstaltung noch möglich sei.

Ausschussmitglied Schröder weist darauf hin, dass es sich hier schließlich um eine Planung im Bestand handele.

Frau Abel bietet an, die Planung zu visualisieren.

BM Pieper ist der Meinung, dass es wichtig sei eine massive Bebauung zu verhindern. Eine Nachverdichtung sei wünschenswert, sie müsse jedoch nachbarschaftsverträglich erfolgen. Wenn die Corona-Pandemie es zulasse, könne eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Ausschussmitglied Teusner spricht sich ebenfalls für eine Bürgerbeteiligung aus. Er freut sich, dass in diesem Fall Schottergärten verboten werden. Wichtig sei es, noch eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Einfriedung der Grundstücke aufzunehmen. Um die Zerstörung gewachsener Strukturen in der Gemeinde zu verhindern, müssten einmal sämtliche Bebauungspläne kontrolliert werden.

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder spricht sich ebenfalls für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Er begrüßt die Planung und geht davon aus, dass die erhöhte Bebaubarkeit im Bereich an der Hauptstraße (WA 2) verträglich sei.

Ausschussvorsitzender Nacke betrachtet die gewünschte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nur als eine Empfehlung an die Verwaltung und lässt über den vorliegenden Beschlussvorschlag abstimmen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ auf Grundlage des vorgestellten Entwurfes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
a) Aufstellungs-/Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1770/2021

Frau Abel, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Es handele sich hier um ein homogenes Siedlungsgebiet mit eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die verkehrsberuhigte Straße sei für ein höheres Verkehrsaufkommen durch eine Hintergrundstücksbebauung nicht ausgelegt. Das Nachverdichtungspotenzial sei eher gering. Ziel der Planung sei der Erhalt der Strukturen, eine geringe Nachverdichtung und eine Steuerung der Ausnutzung durch die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohneinheiten. Hierzu gibt sie ein paar Beispiele.

Ausschussmitglied Schröder schlägt auch hier eine frühzeitige Bürgerbeteiligung vor.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“ auf Grundlage des vorgestellten Entwurfes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

15. Sachstand Bauleitplanverfahren
Vorlage: B/1739/2021

FDL Quathamer gibt einen kurzen Sachstandsbericht zu den Bauleitplanverfahren ab, die nicht auf der heutigen Tagesordnung stehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Metjendorf, An der Bäke“ und der 123. Flächennutzungsplanänderung werde nun zeitnah die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen. Ein Zeitpunkt für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung könne noch nicht genannt werden.

Im Rahmen der Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Gristede, Dorfanger“ und die 131. Flächennutzungsplanänderung in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.03.2020 war die geplante Verkehrsanbindung als problematisch angesehen worden. Es wird befürchtet, dass Kunden, insbesondere Lkw-Fahrer an der Heller Landstraße halten, um schnell im Laden etwas einzukaufen. Wegen der Corona-Pandemie sei es schwierig gewesen, einen Termin für eine Ortsbesichtigung mit den Verkehrsbehörden zu vereinbaren. Man sei bemüht, für Anfang Mai einen Termin zu finden.

Der Landkreis Ammerland habe im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ und zur 132. Flächennutzungsplanänderung wegen der Nähe des Plangebietes zur L 826 ein Lärmgutachten gefordert. Ein entsprechendes Angebot wurde bereits angefordert.

Die Beratung über die Digitalisierung und Neufassung des Flächennutzungsplanes sei für den kommenden Bau- und Umweltausschuss vorgesehen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachstandbericht zu den Bauleitplanverfahren, die nicht auf der heutigen Tagesordnung stehen, zur Kenntnis.

16. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.10.2020 "Maßnahmen zum Klimaschutz" Vorlage: B/1697/2020

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass kaum ein Tag vergehe, an dem nicht über den Klimawandel berichtet werde. International sei das Thema wieder mehr in den Vordergrund gerückt. Auch eine Gemeinde könne ihren Beitrag leisten.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke schlägt vor, die Reihenfolge im Beschlussvorschlag zu ändern. Die Punkte a) und c) seien vernünftig, eine Abstimmung zu den restlichen Punkten noch nicht notwendig. Er schlage daher vor, zunächst nur über die Punkte a) und c) abzustimmen und die beiden anderen Punkte zu vertagen, bis ein Klimaschutzkonzept vorliegt.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Weden stimmt seinem Vorredner zu. Dies sei besser als den Beschlussvorschlag abzulehnen.

Ausschussmitglied Teusner ist hingegen der Auffassung, dass man in der heutigen Sitzung auch über den Punkt b) abstimmen könne. Man sei nur Laie und könne daher nur so die Auswirkungen oder Alternativen erkennen. Punkt c) sei zwar mit Kosten verbunden, es sei aber auch eine Förderung möglich. Wenn man einen Straßenzug aus dem Baugebiet „Grote Placken“ als kleines Modellprojekt herauszunehmen würde, könne man feststellen, ob dies von den Bürgerinnen und Bürgern akzeptiert und auch umgesetzt werde.

Ausschussmitglied Weden erinnert daran, das man zum Baugebiet „Grote Placken“ heute bereits eine Entscheidung getroffen habe. Es gebe aktuelle Informationen zur Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz, die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vorlagen. Er plädiert daher dafür, dem Vorschlag vom Ausschussvorsitzenden Nacke zuzustimmen.

Ausschussmitglied Teusner ist hingegen der Auffassung, dass es besser sei jetzt zu handeln, sonst sei es vielleicht zu spät.

BM Pieper erklärt, dass das Baugebiet in Bauabschnitten realisiert werden solle. Im Rahmen der Vermarktung könne ökologisches Bauen gefordert werden. Auch er spricht sich dafür aus, zunächst über die Punkte a) und c) abzustimmen und die Abstimmung über die Punkte b) und d) zu vertagen.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst einzeln über die Punkte a) und c) abstimmen. Beiden Punkten wird einstimmig zugestimmt.

Anschließend lässt er über die Vertagung der Punkte b) und d) abstimmen. Der Vertagung wird mit einer Gegenstimme zugestimmt.

Es ergeht somit folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede erkennt den Klimaschutz als hohe Priorität an.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag für die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede zu stellen, um in der Folgezeit innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren ein Klimaschutzkonzept zu erstellen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Beratung und Entscheidung über den Antrag von Herrn Schönwälder vom 16.06.2020 mit der Ergänzung von Bündnis 90/Die Grünen aus dem Antrag vom 02.10.2020 (Punkt b) des Beschlussvorschlages) und über den Antrag von Bündnis 90/Die Grünen, ein Gebiet im Neubaugebiet Grote Placken ausschließlich für ökologisches Bauen vorzusehen, (Punkt d) des Beschlussvorschlages) zu vertagen.

17. Antrag auf Beitritt der Gemeinde Wiefelstede zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt e.V."
Antragsteller: BUND Kreisgruppe Ammerland
Vorlage: B/1705/2020

Ausschussmitglied Teusner berichtet, dass das Gebiet der BUND-Kreisgruppe Ammerland Modellregion im Projekt der BINGO-Stiftung geworden sei. Er spricht sich dafür aus, beiden Anträgen zuzustimmen.

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder ist ebenfalls dafür, beide Konzepte zu unterstützen.

Ausschussmitglied Teusner schlägt vor, über die beiden Anträge getrennt abzustimmen und bei Ablehnung in zwei Jahren auf Wiedervorlage zu nehmen.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass dies schlecht möglich sei. Es sei besser, stattdessen die Entscheidung zu vertagen. Der BUND könne bei Ablehnung seinen Antrag zu einem späteren Zeitpunkt erneut stellen.

BM Pieper ist der Auffassung, dass man keiner Interessenvertretung beitreten sollte, die der Gemeinde häufig entgegenstehe. Es sei besser eine neutrale Position zu behalten. Eine Zusammenarbeit in Projekten sei hingegen denkbar. Der zu zahlende Beitrag sei kein Grund für eine Ablehnung.

Ausschussmitglied Teusner hält entgegen, dass es sich beim Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ e. V. um keine Interessengemeinschaft handele.

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass die SPD-Fraktion grundsätzlich kein Problem mit den vorgeschlagenen Mitgliedschaften habe. Diese könne man schließlich auch wieder kündigen. Wenn man den Klimaschutz als hohe Priorität anerkenne, sei eine Ablehnung ein falsches Signal. Man werde den Anträgen daher zustimmen.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt über die Anträge getrennt abstimmen.

Dem Beschlussvorschlag, dem Antrag auf Unterzeichnung der Deklaration und Beitritt zum Bündnis nicht zu entsprechen, wird mit 6 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

Dem Beschlussvorschlag, dem BUND eine Mitarbeit im Projekt „Eigene Vielfalt – Gemeinsam zum Biotopverbund mit Naturschutz und Landwirtschaft“ und gegebenenfalls in weiteren Projekten und Arbeitskreisen in Aussicht zu stellen, wird einstimmig zugestimmt.

Es ergeht somit folgender Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt, dem Antrag auf Unterzeichnung der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ und Beitritt zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ e.V., welcher mit einer kostenpflichtigen Mitgliedschaft verbunden wäre, nicht zu entsprechen.

b) Die Mitarbeit im Projekt „Eigene Vielfalt – Gemeinsam zum Biotopverbund mit Naturschutz und Landwirtschaft“ und ggf. weiterer Projekte und Arbeitskreise wird dem BUND, Kreisgruppe Ammerland in Aussicht gestellt.

18. Einwohnerfragestunde

18.1. Baugebiet "Grote Placken"

Ein Einwohner möchte wissen, wann die Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet „Grote Placken“ beginnt.

BM Pieper hofft, die ersten Grundstücke Ende des Jahres anbieten zu können. Ansonsten würde die Vermarktung Anfang 2022 beginnen.

19. Anfragen und Anregungen

19.1. Metjenweg

Ausschussmitglied Helm berichtet von Schlaglöchern auf beiden Seiten des Metjenweges.

20. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 21.38 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Marco Herzog
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

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

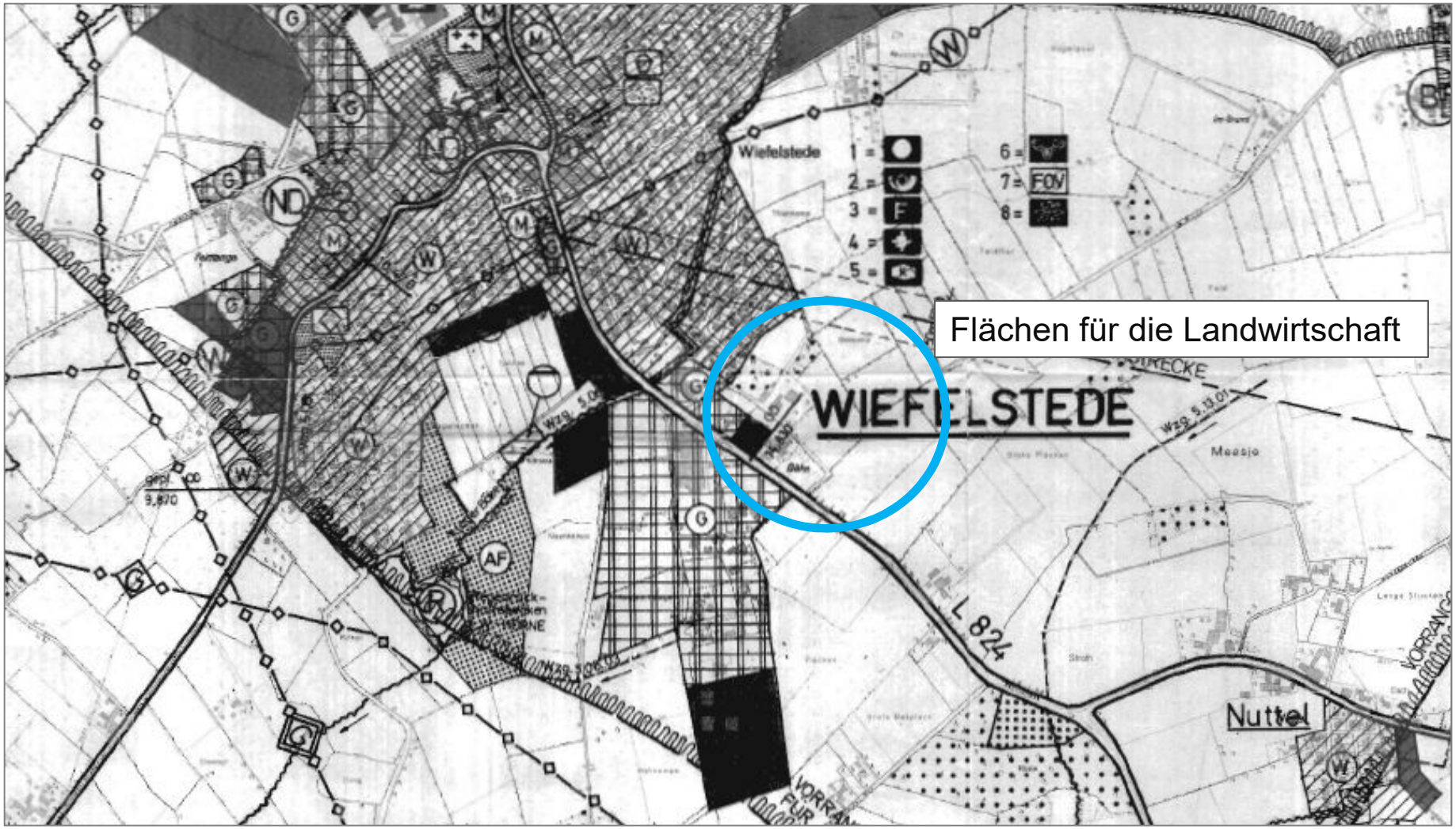
Luftbild mit Lage im Raum

Luftbild mit Geltungsbereich

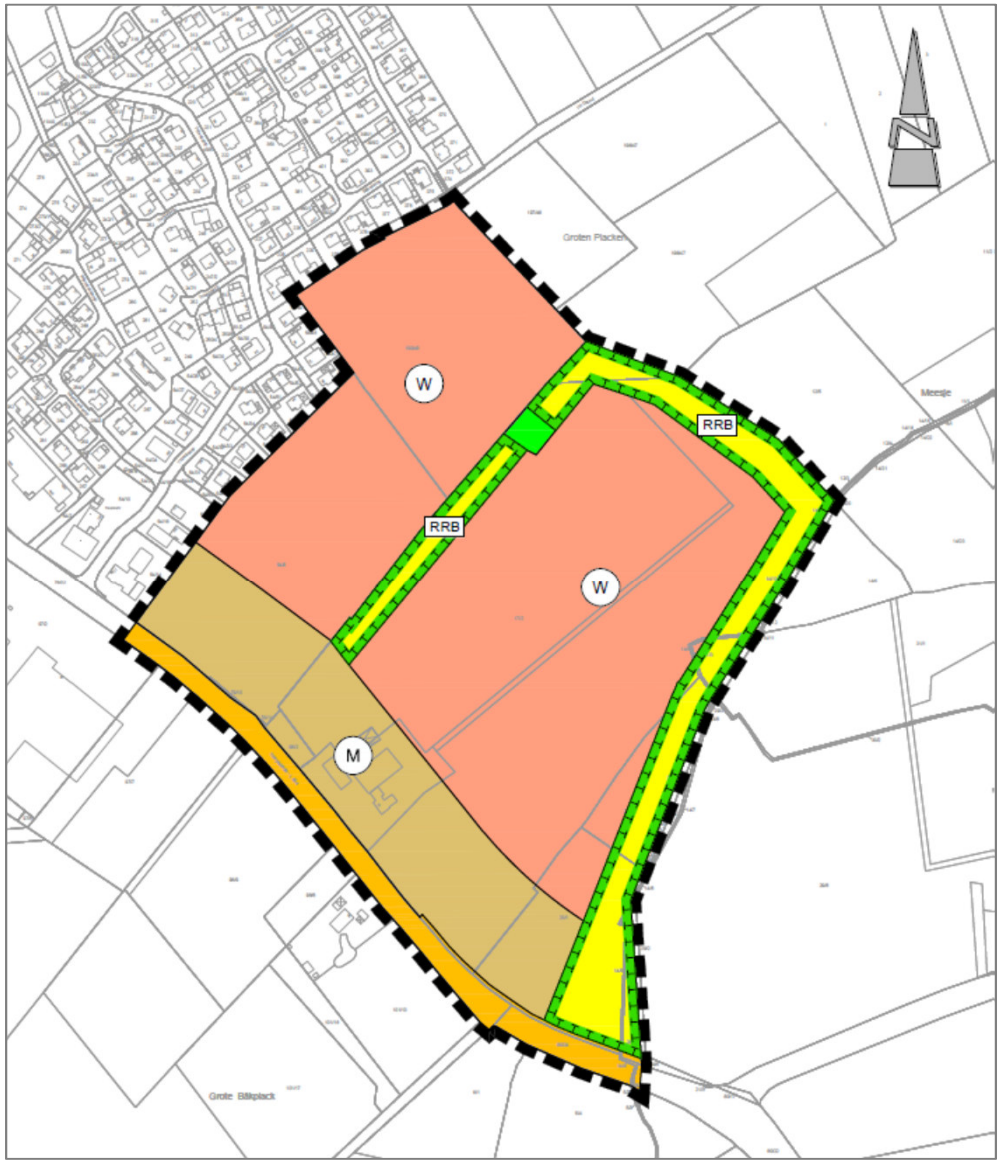
Anlass und Ziel der Planung

- Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen sowie Bauflächen für eine Mischnutzung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



123. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

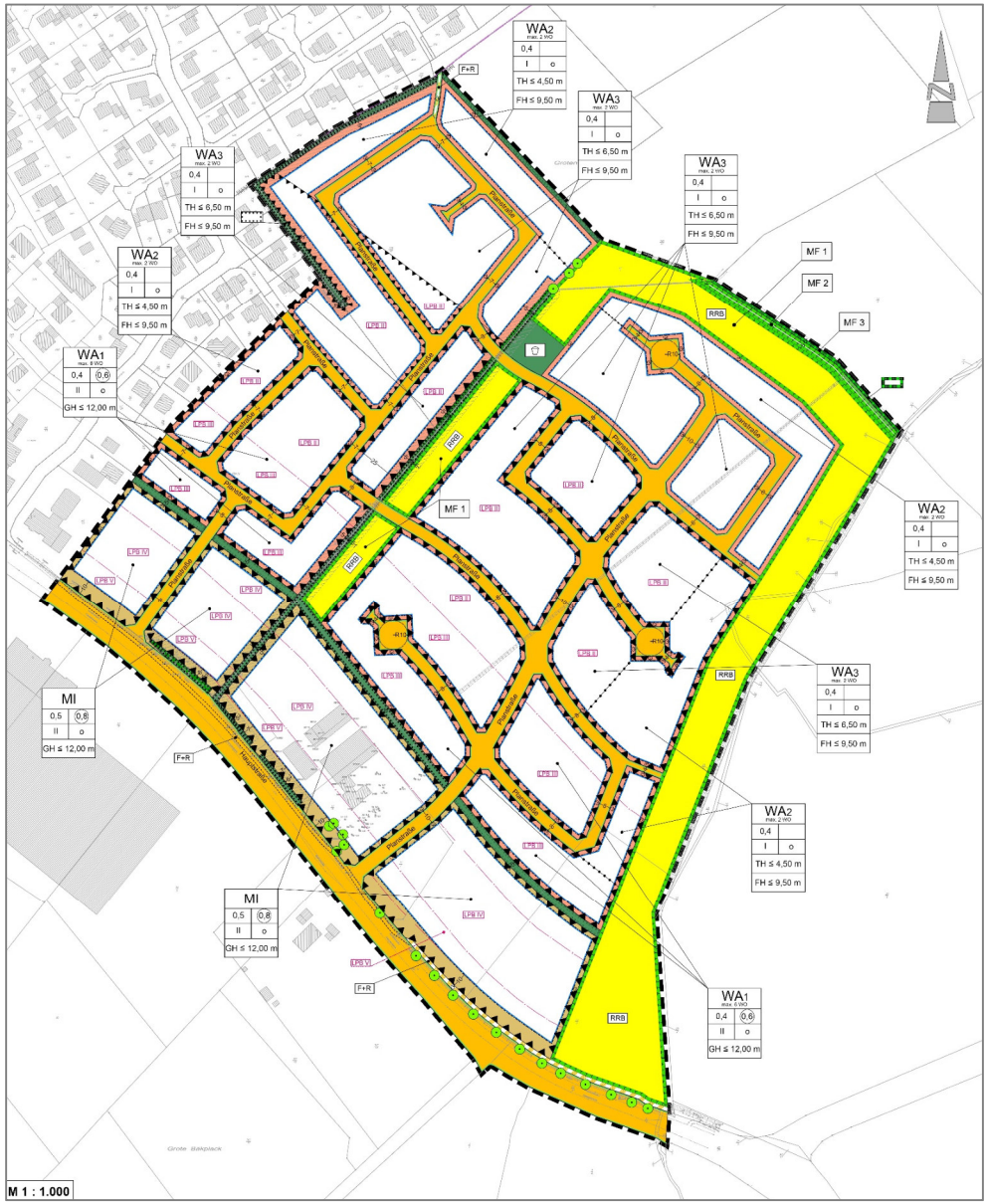
Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

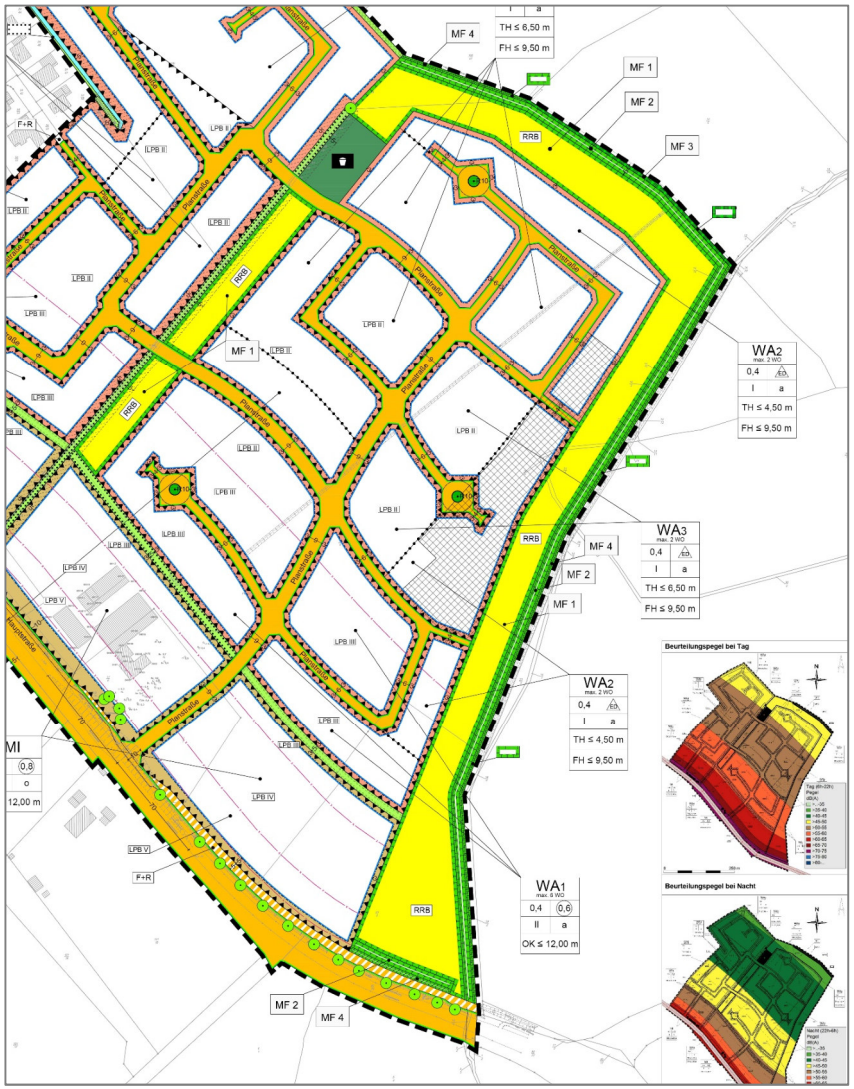
TÖBs

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.

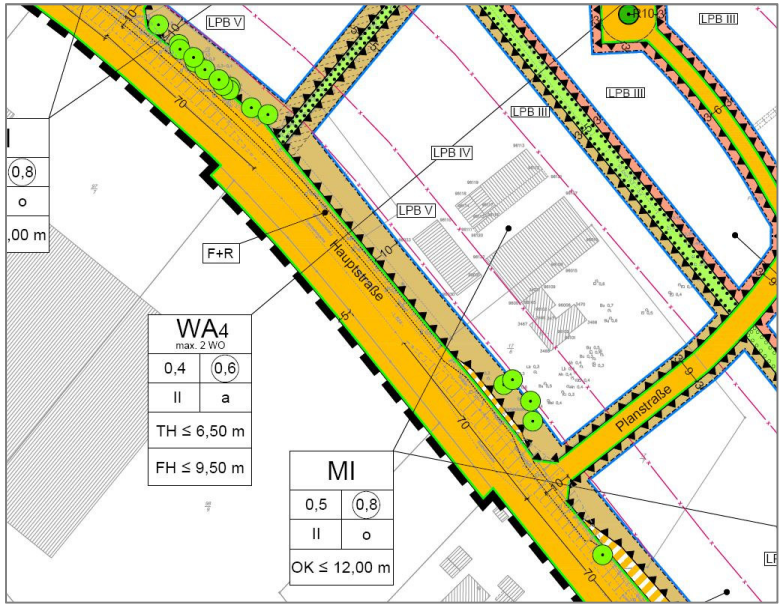
TÖBs

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

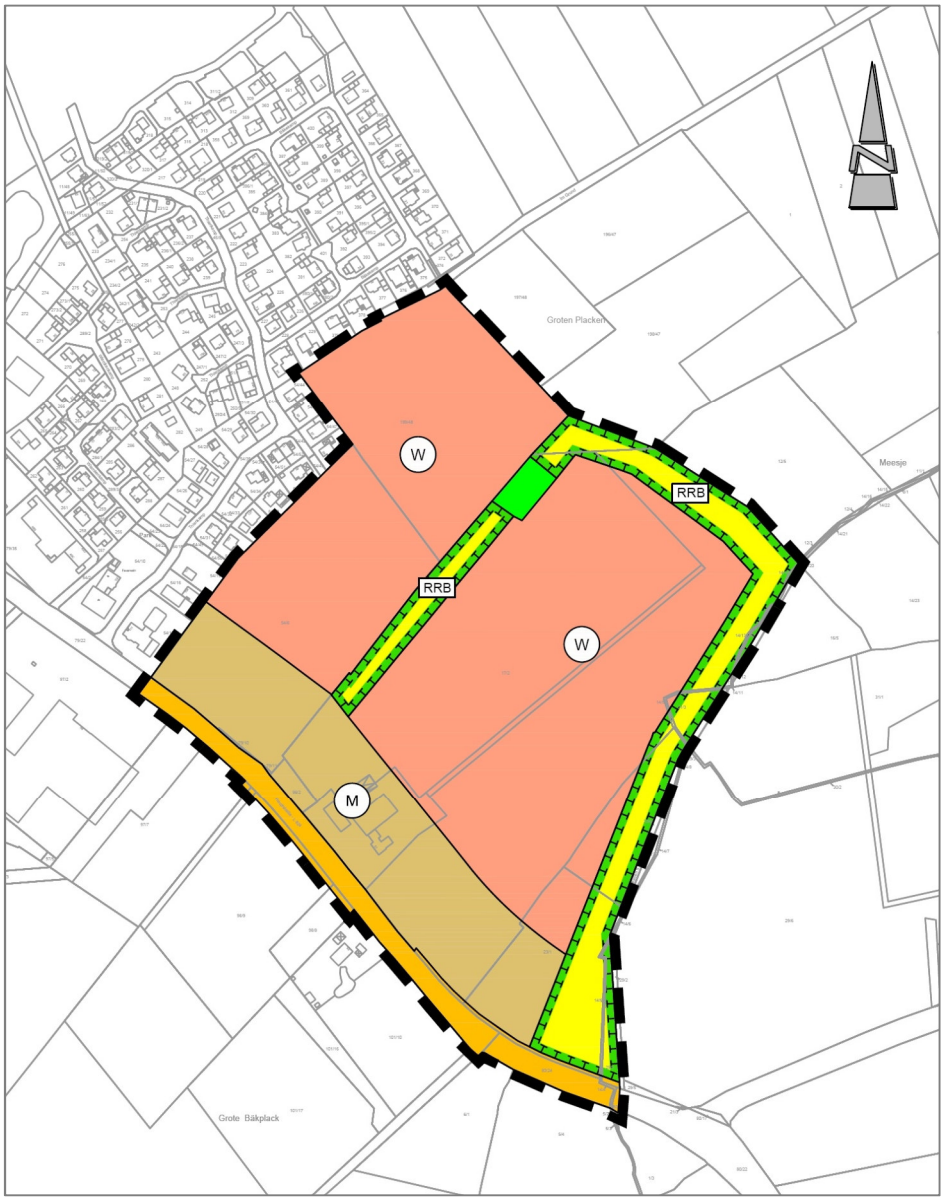
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
• Es wird angeregt eine Linksabbiegespur anzulegen.	→ Linksabbiegespuren sind laut Verkehrsgutachten nicht erforderlich. Im Bereich der Planstraße A erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn ohne Markierungen. Im Bereich der Planstraße B wird im Rahmen der Ausführungsplanung 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

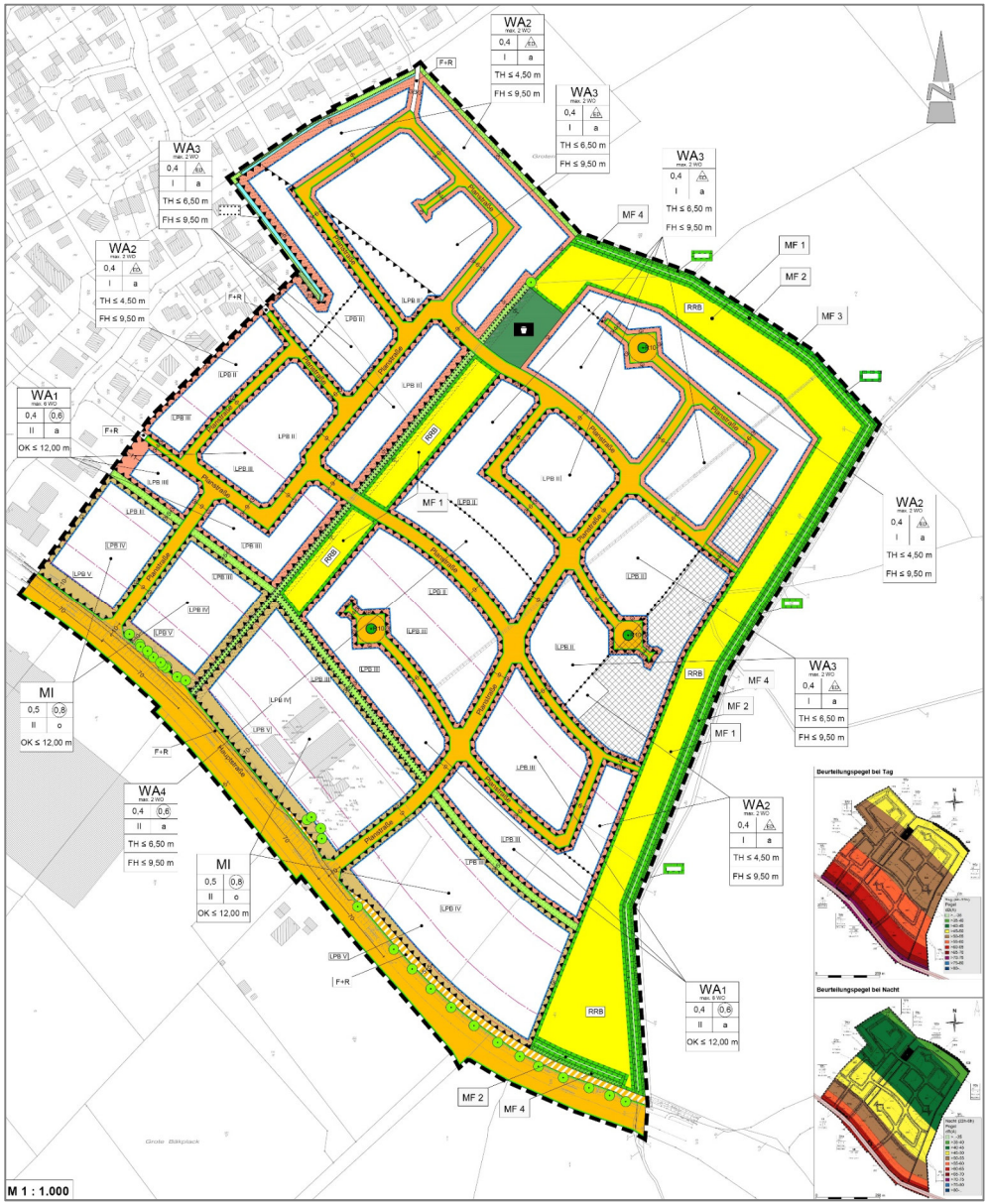


Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- Erweiterung Grünfläche (Spielplatz)

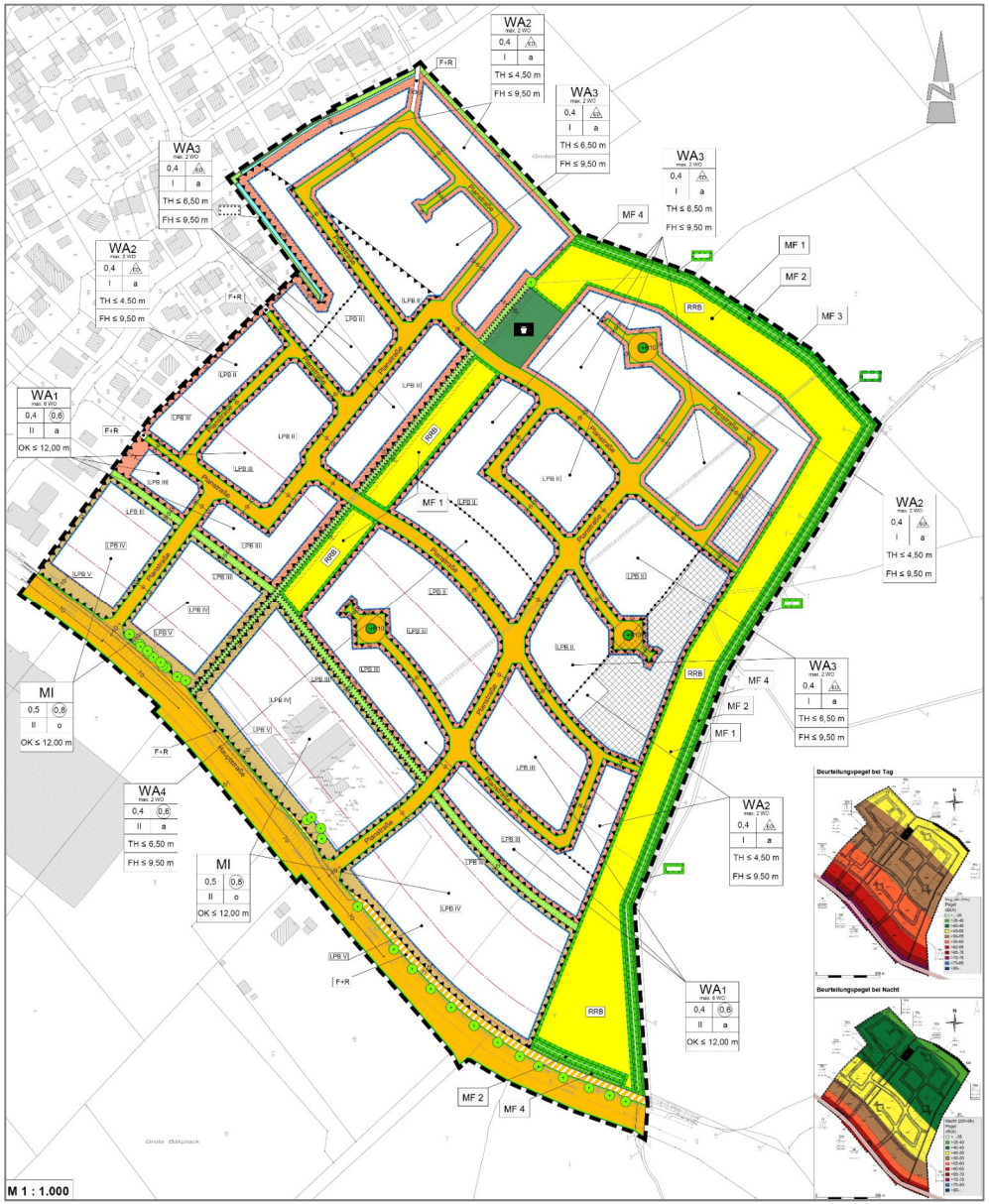
© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung



© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung



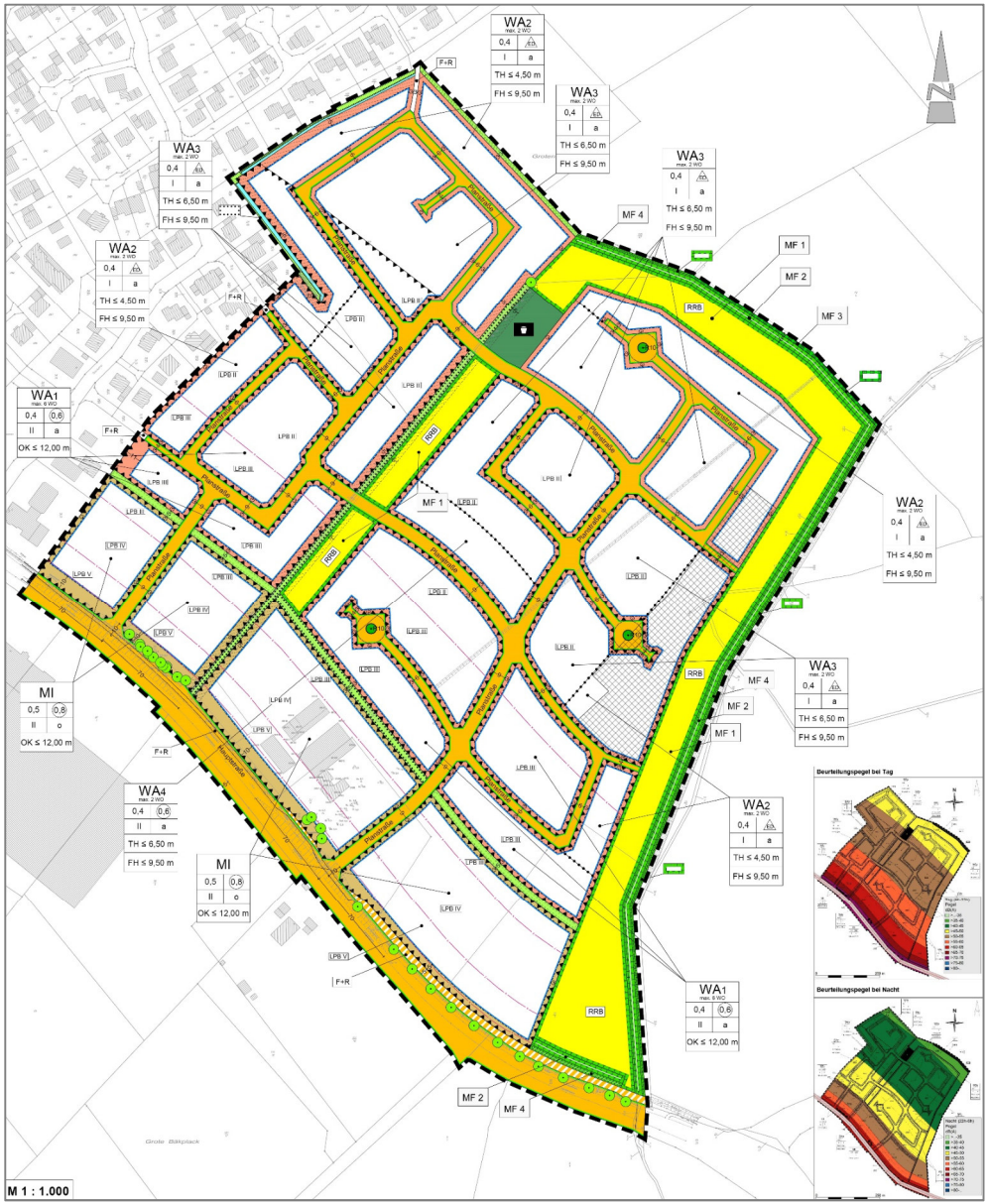
Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- WA 4

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

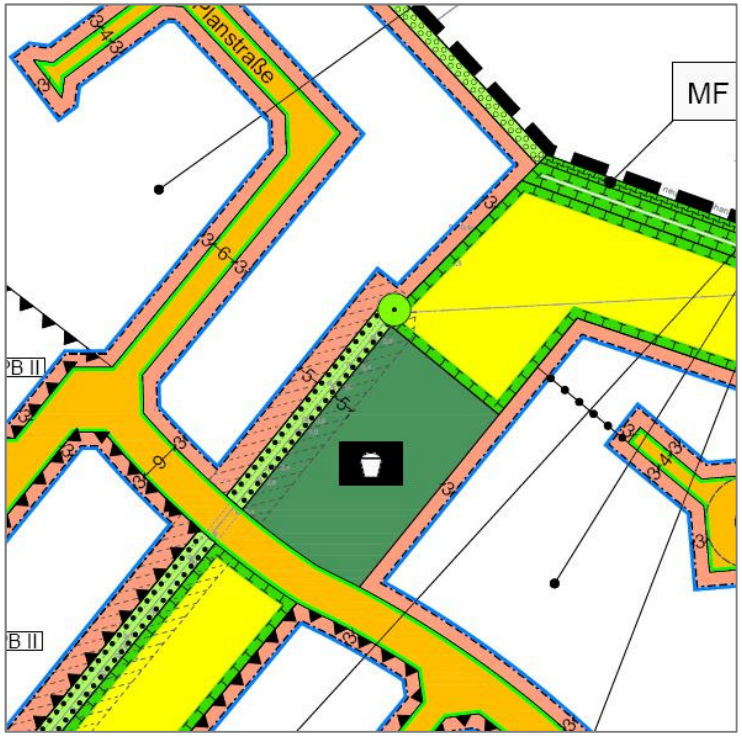
© Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung

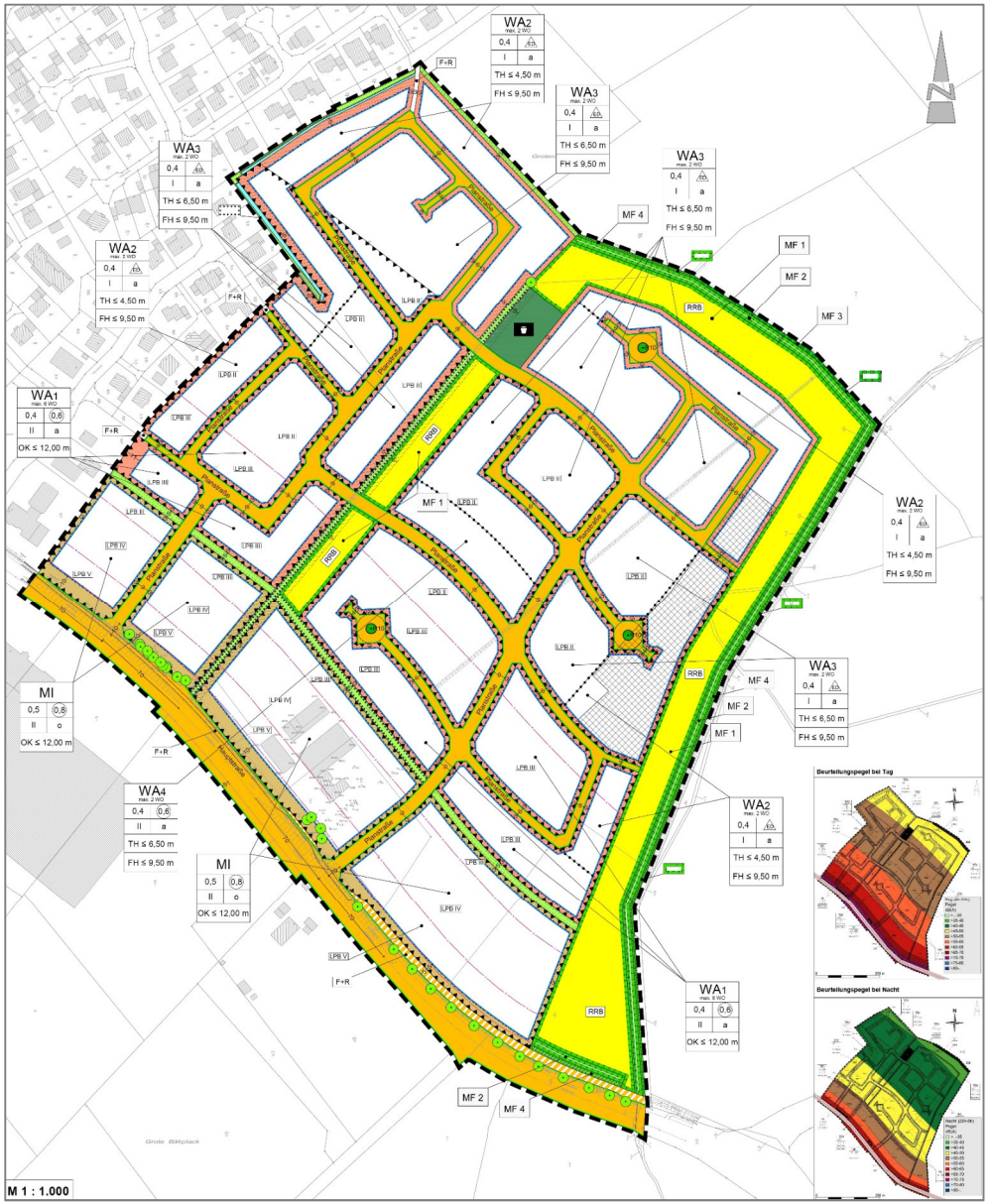


Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- WA 4
- Erweiterung Spielplatz



Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung

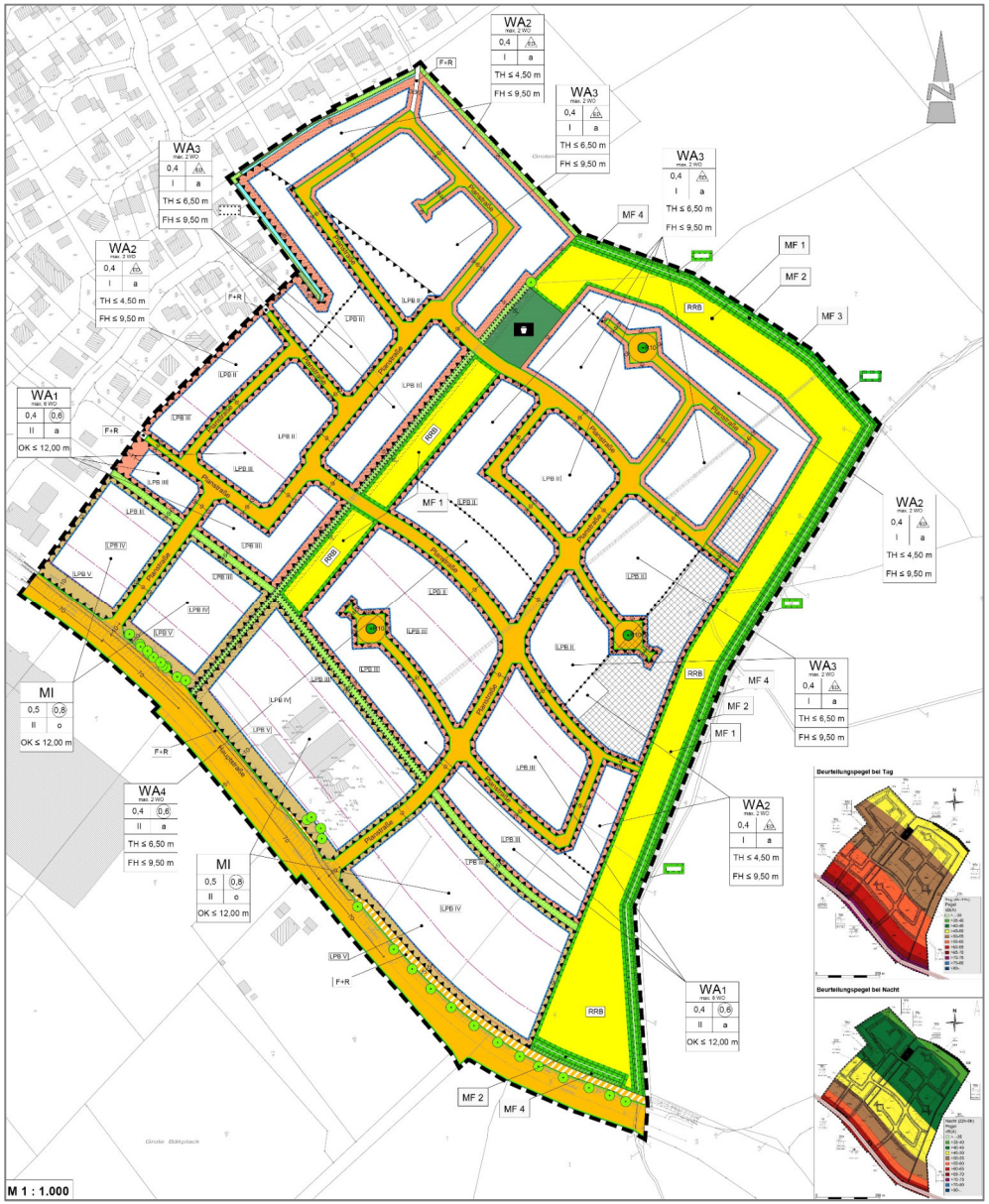


Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

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

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

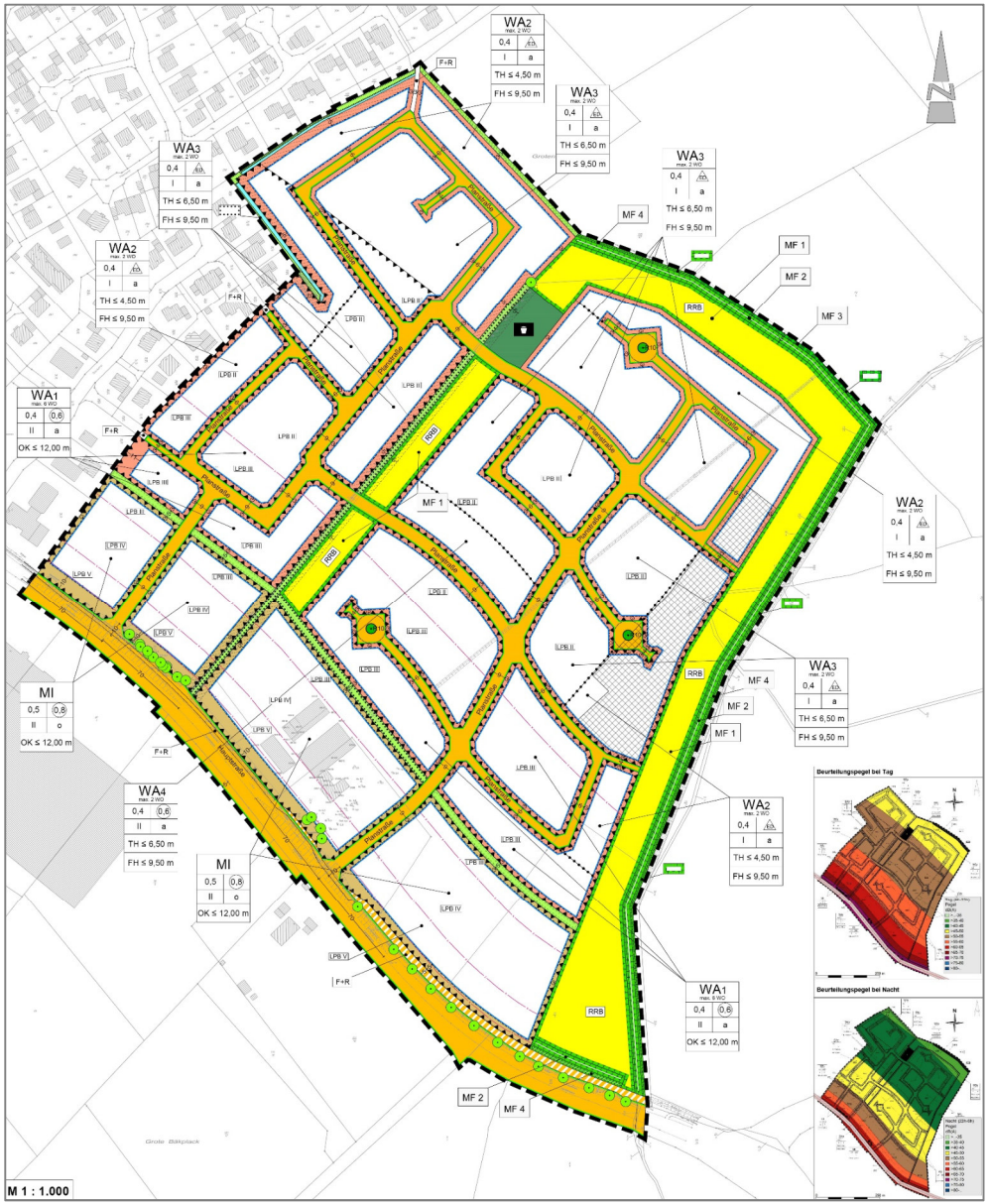
Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung



Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

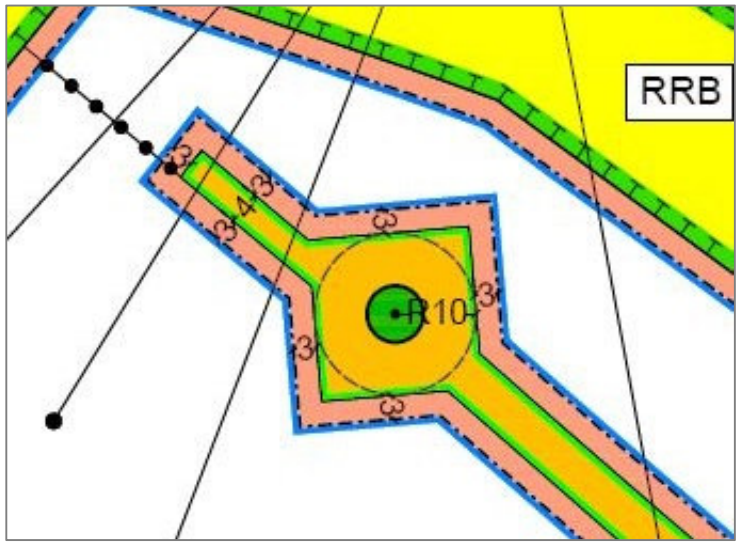
- WA 4
- Erweiterung Spielplatz
- Überarbeitung Straßenbreiten
- Bäume an der Hauptstraße werden über Einzelbaum-festsetzung gesichert

Bebauungsplan Nr. 147 - Planzeichnung

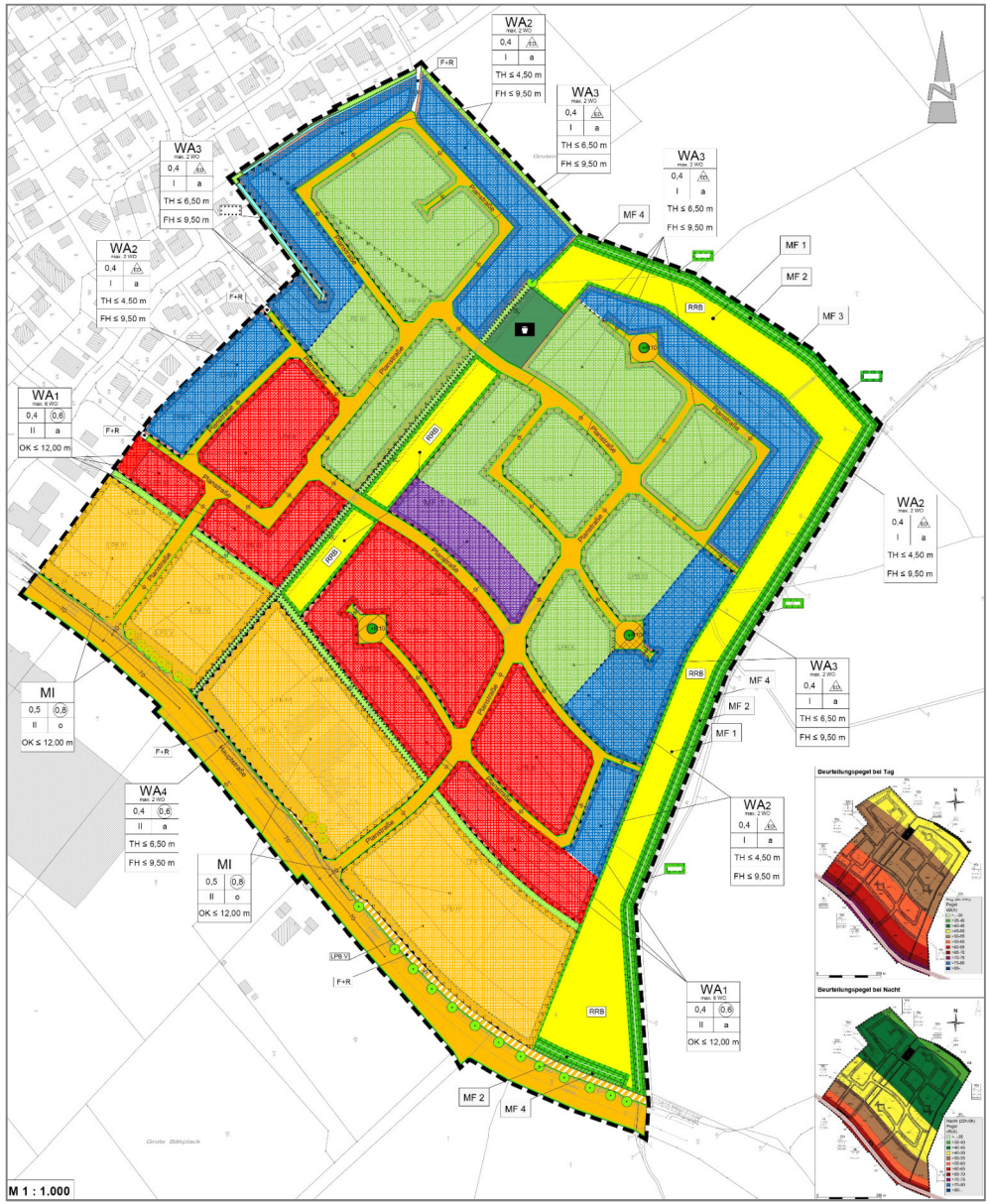


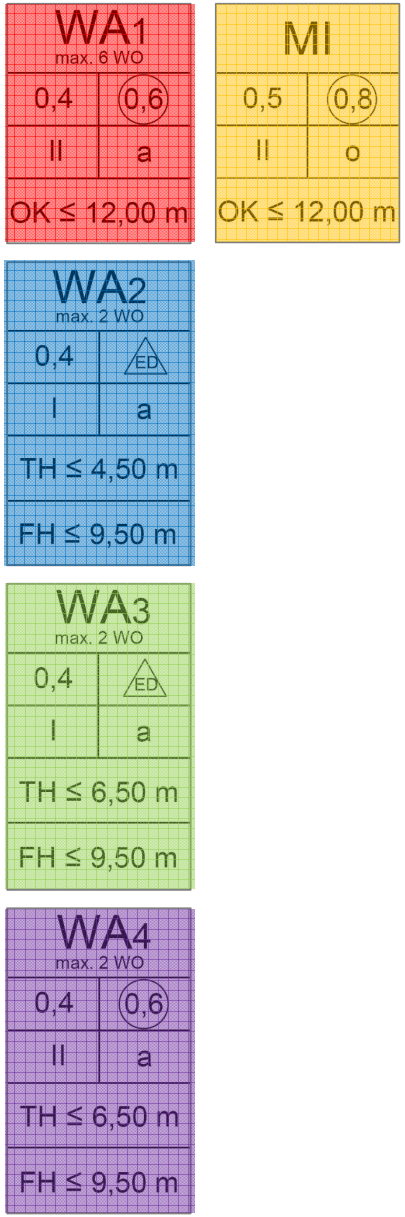
Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

- 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.

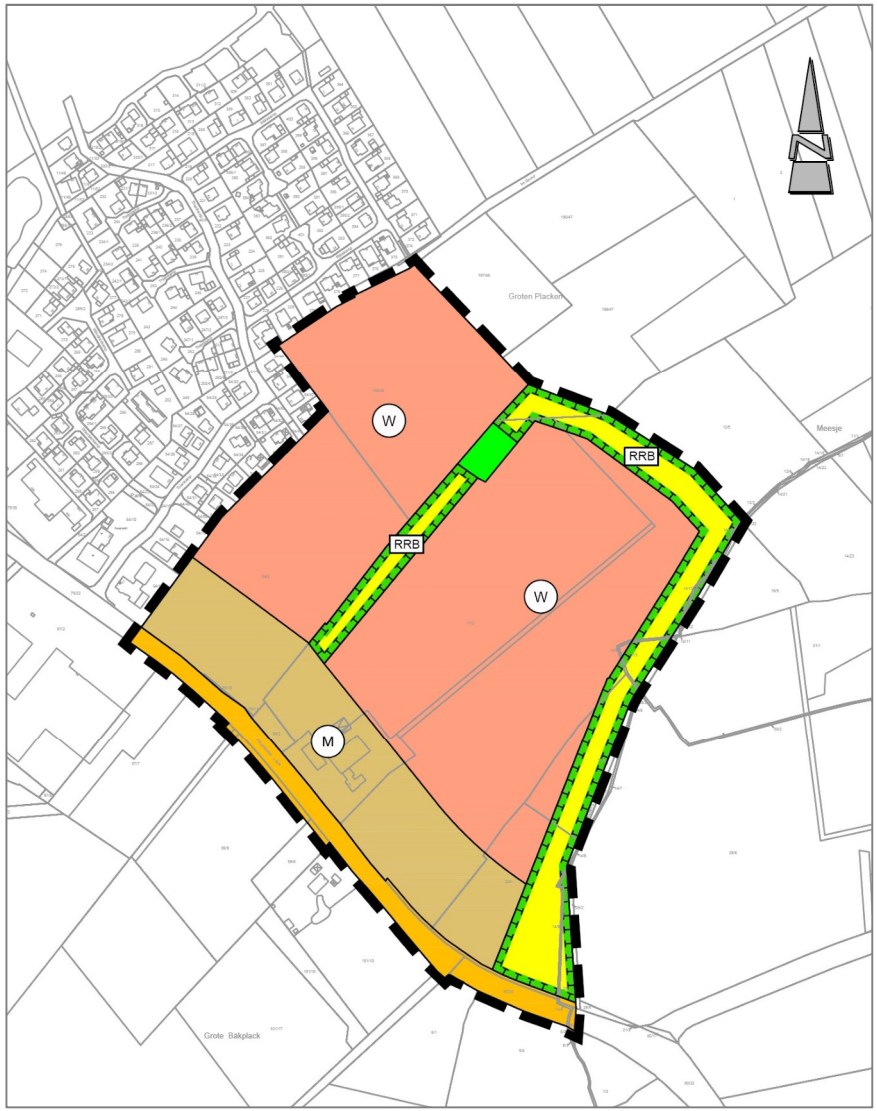
3. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

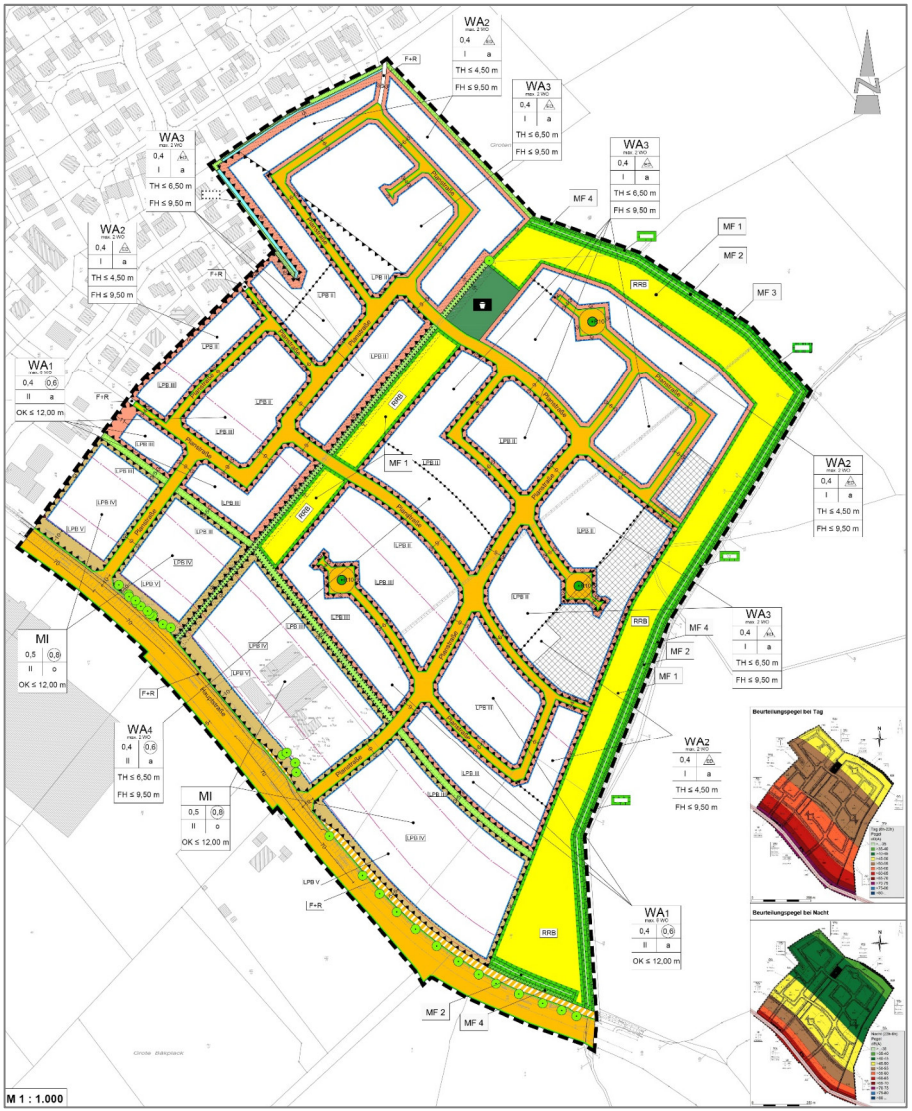
   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

   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

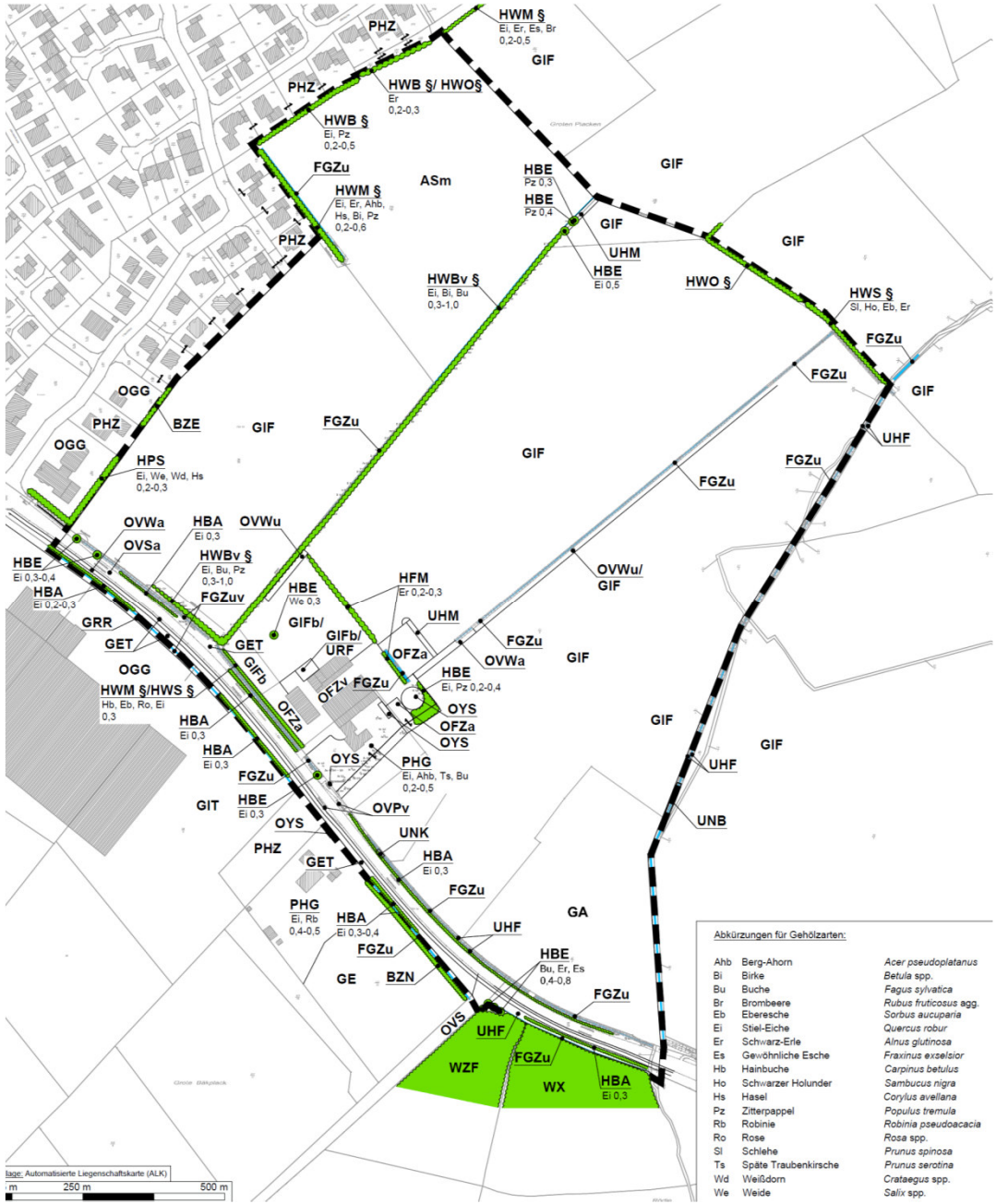
- **Flächendeckende Biotoptypenkartierung**
  (nach DRACHENFELS, 2016) (Stand: Februar 2020)

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**

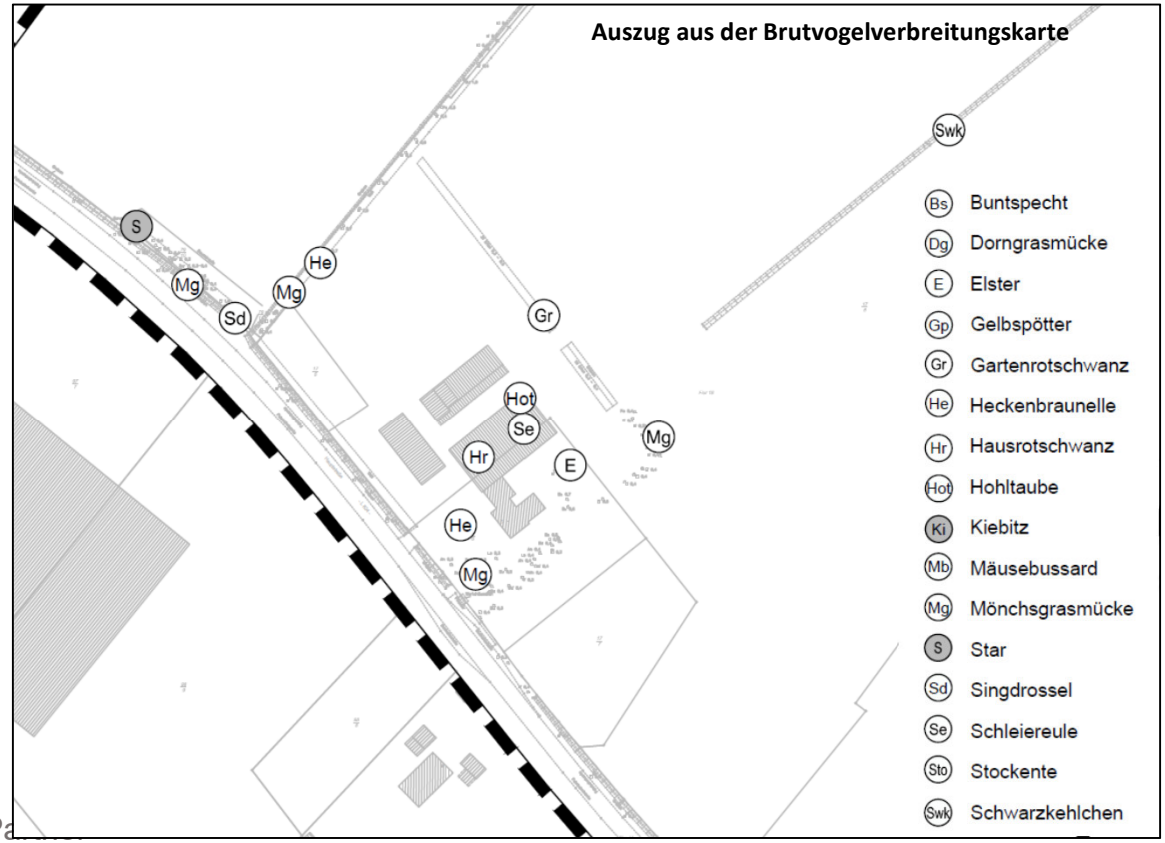
- Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel von Februar bis Juli 2019

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**

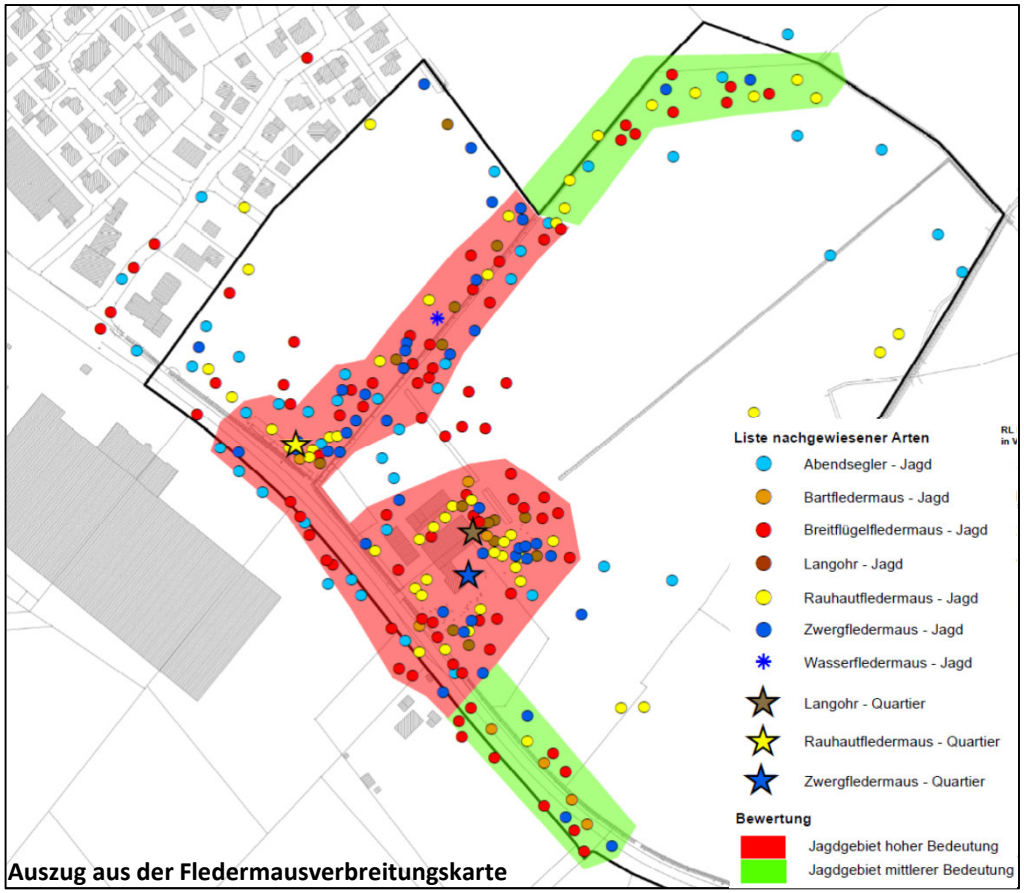
- **Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von August 2018 bis Juli 2019**

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

UTEC
Ingenieurbüro
für Entwicklung und Anwendung
umweltfreundlicher Technik GmbH

Wärmekonzept
Neubaugebiet „Grote Placken“

Stufe 1: Grundlagen Wärmekonzept

Stufe 2: Wärmebedarfsprognose & Variantendarstellung

Stufe 3: Ergebnisse & Gegenüberstellung betrachteter Varianten

UTEC GmbH

Dipl. Ing. (FH) Thorsten Krause

M.Sc. Umwelttechnik Martin Wodarz

22.04.2021

Aufgabenstellung Stufe 1 & 2

➢ Stufe 1: Grundlagen Wärmekonzept

- Grundsatz: Gebäude werden nach dem Gebäudeenergiegesetz errichtet
- Zusammenstellen der energierelevanten Daten der geplanten Neubauten
- Abschätzung des Wärmebedarfs für energetischen Baustandard (KfW 55)
- Simulation des Wärmeverlaufes und Erstellung Jahresdauerlinie

➢ Stufe 2: Darstellung möglicher Wärmekonzepte

- Die Varianten werden schematisch dargestellt und die Vor- und Nachteile erläutert. Der Flächenbedarf für Erdwärmesonden, Erdkollektoren und Zentralen wird ermittelt
- Die Varianten werden bei Ihnen als Präsentation vorgestellt und erläutert. Es ist eine Entscheidung herbeizuführen, welche Varianten im Detail betrachtet werden sollen

Aufgabenstellung Stufe 3

➢ Stufe 3: Ökonomische und Ökologische Betrachtung ausgewählter Varianten

- Anlagendimensionierung von dezentralen und zentralen Varianten
- Netzdimensionierung (kaltes, warmes & heißes Netz)
- Kostenschätzung
- Bestimmung der Wärmekosten in Form einer Wärmevollkostenrechnung
- Ermittlung des zu erwartenden Primärenergiefaktors Wärme für die Gebäude
- Ermittlung der zu erwartenden CO_2-Emissionen

Grundlagen

- Gebäude: Neubauten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baustandard KfW 55
- Spez. Heizlast: 30 W/m²

- **Wohngebiet**
- Reihenhäuser oder Kettenhäuser RH/KH
- Doppelhäuser DH
- Mehrfamilienhäuser MFH
- Einfamilienhäuser EFH
- **Mischgebiet (MI)**
- Anteilig Wohnen und Gewerbe

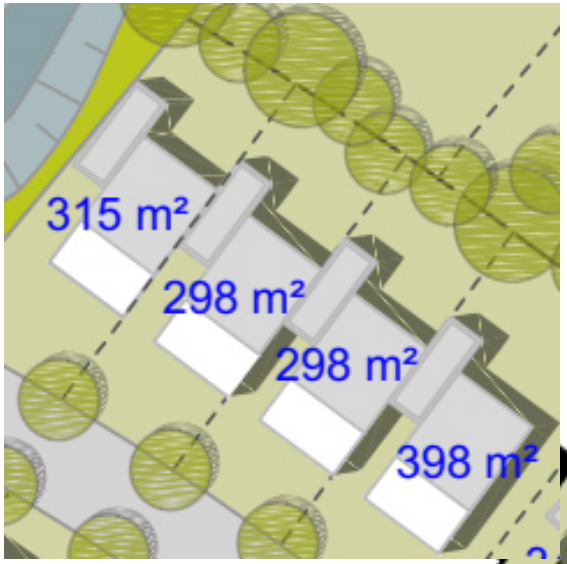
Ausgangswerte Warmwasserbedarfsermittlung:

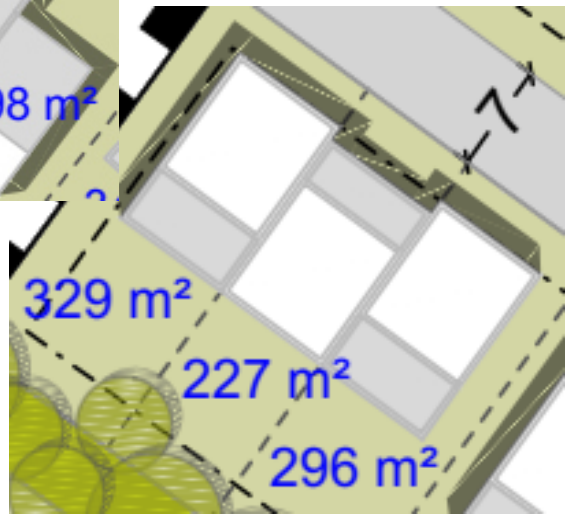
Parameter	Wert
Temperaturen	10 - 45 °C
Wassermenge	35 l/pers.
Spez. Wärmekapazität Wasser	1,163 Wh/(kg * K)
Zeitraum (1 Jahr)	365 d
Zuschlag Systemverluste	50 %

Warmwasserbedarf pro Person und Jahr: **780 kWh/a**

Wärmebedarfsprognose

Reihen- und Kettenhäuser (RH/KH)





- 44 Grundstücke
- 44 Wohneinheiten
- Fläche pro Wohneinheit: ca. 110 m²/WE
- Personen: 88 (2,0 Pers. / WE)

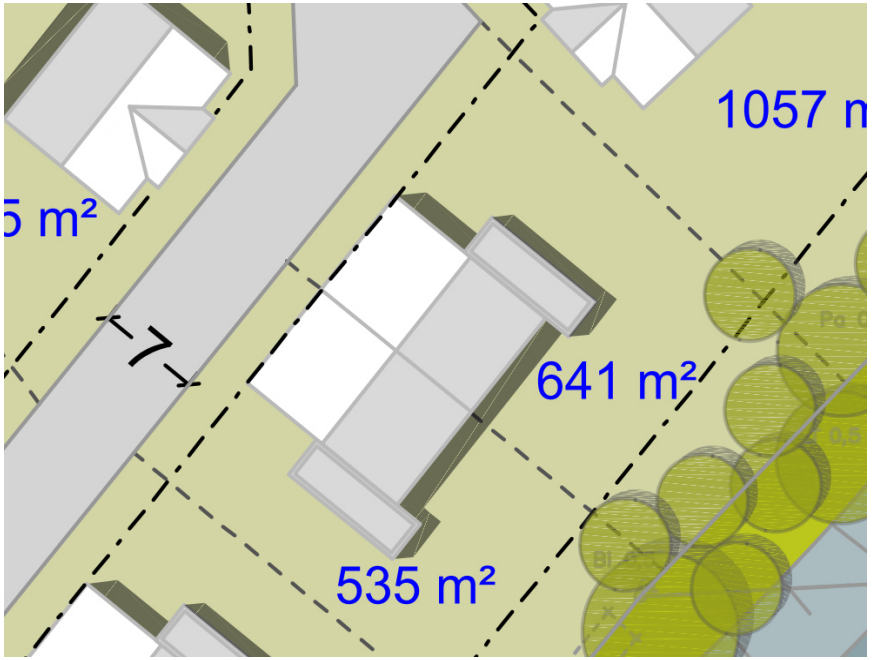
Ergebnisse der Bedarfsprognose:

Gebäudetyp	Heizwärmebedarf	Warmwasser	Gesamtwärmebedarf	Spez. Wärmebedarf
RH/KH	166.980 kWh/a	68.641 kWh/a	235.621 kWh/a	49 kWh/m²/a

Wärmebedarfsprognose

Doppelhäuser (DH)

- 24 Grundstücke
- 24 Wohneinheiten
- Fläche pro Wohneinheit: ca. 120 m²/WE
- Personen: 60 (2,5 Pers. / WE)



Ergebnisse der Bedarfsprognose:

Gebäudetyp	Heizwärmebedarf	Warmwasser	Gesamtwärmebedarf	Spez. Wärmebedarf
DH	99.360 kWh/a	46.801 kWh/a	146.161 kWh/a	51 kWh/m²/a

Wärmebedarfsprognose

Mehrfamilienhäuser (MFH)

- 5 Grundstücke
- 50 Wohneinheiten
- Fläche pro Wohneinheit: ca. 70 m²/WE
- Personen: 75 (1,5 Pers. / WE)

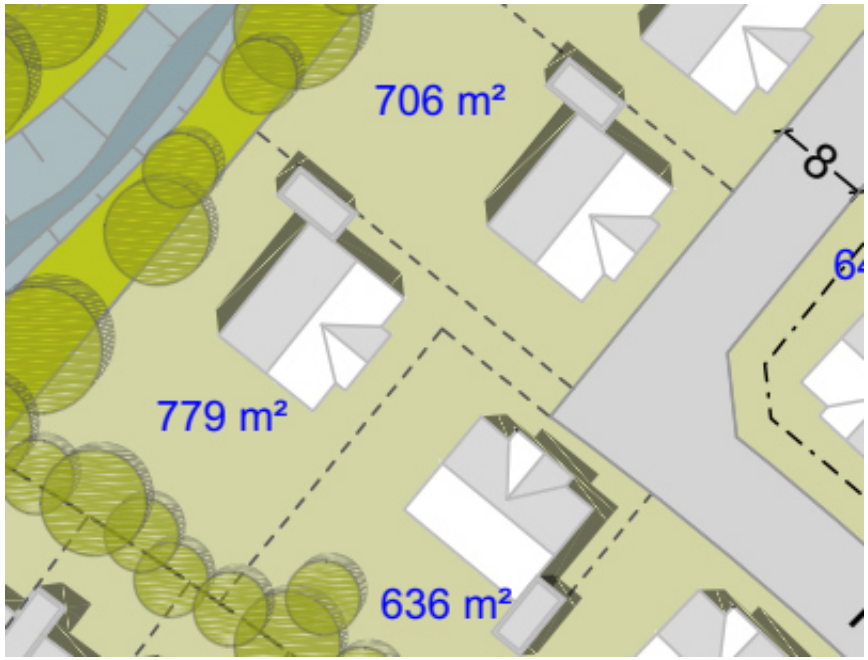
Ergebnisse der Bedarfsprognose:

Gebäudetyp	Heizwärmebedarf	Warmwasser	Gesamtwärmebedarf	Spez. Wärmebedarf
MFH	115.500 kWh/a	58.501 kWh/a	174.001 kWh/a	50 kWh/m²/a

Wärmebedarfsprognose

Einfamilienhäuser (EFH)

- 113 Grundstücke
- 113 Wohneinheiten
- Fläche pro Wohneinheit: ca. 160 m²/WE
- Personen: 283 (2,5 Pers. / WE)



Ergebnisse der Bedarfsprognose:

Gebäudetyp	Heizwärmebedarf	Warmwasser	Gesamtwärmebedarf	Spez. Wärmebedarf
EFH	623.760 kWh/a	220.353 kWh/a	844.113 kWh/a	47 kWh/m²/a

Wärmebedarfsprognose

Mischgebiet (MI)

- 9 Grundstücke
- Fläche: 33.895 m²
- Anteil Wohnen: 1.900 m² (22 WE)
- Personen: 30 (1,5 Pers. / WE)
- Anteil sonst. Gewerbe (ca. 94 %): 32.495 m²

  5 % des Gewerbeanteils ohne Wärmebedarf: 1.625 m² (z.B. unbeh. Lagerflächen)
- Beheizbare Fläche, Gewerbe: 30.870 m²

Ergebnisse der Bedarfsprognose:

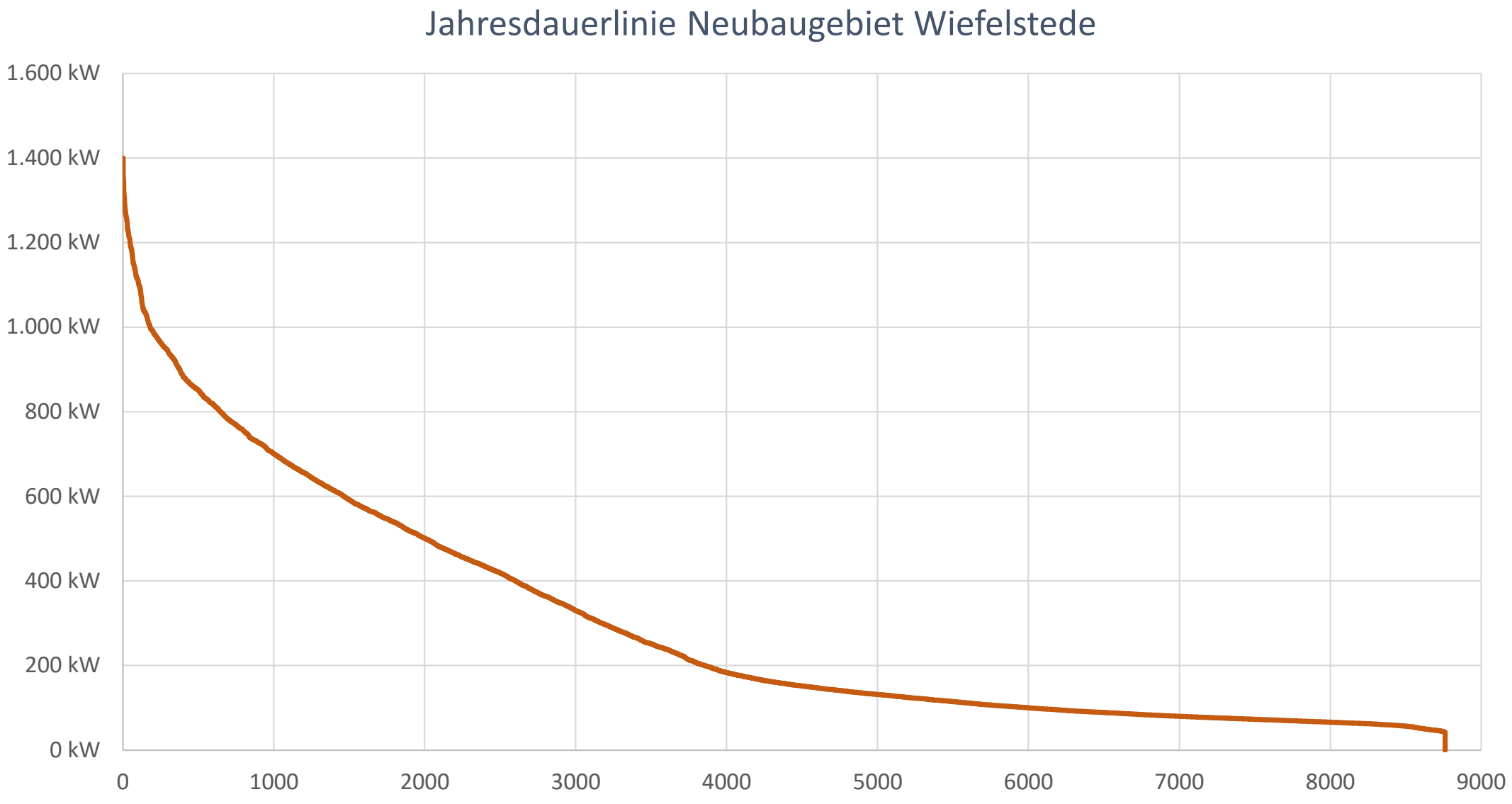
Gebäudetyp	Heizwärmebedarf	Warmwasser	Gesamtwärmebedarf	Spez. Wärmebedarf
MI	1.006.808 kWh/a	25.740 kWh/a	1.032.548 kWh/a	32 kWh/m²/a

Wärmebedarfsprognose

Ergebnisse der Wärmebedarfsprognose für das gesamte Neubaugebiet:

Gebäudetyp	Heizwärmebedarf	Warmwasser	Gesamtwärmebedarf
	2.012.408 kWh/a	**420.035 kWh/a**	**2.432.443 kWh/a**

RH/KH	166.980 kWh/a	68.641 kWh/a	235.621 kWh/a
DH	99.360 kWh/a	46.801 kWh/a	146.161 kWh/a
MFH	115.500 kWh/a	58.501 kWh/a	174.001 kWh/a
EFH	623.760 kWh/a	220.353 kWh/a	844.113 kWh/a
MI	1.006.808 kWh/a	25.740 kWh/a	1.032.548 kWh/a


Jahresdauerlinie Neubaugebiet Wiefelstede
1.600 kW
1.400 kW
1.200 kW
1.000 kW
800 kW
600 kW
400 kW
200 kW
0 kW
0
1000
2000
3000
4000
5000
6000
7000
8000
9000

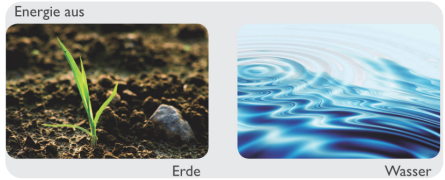
Rahmenbedingungen - GEG

Wärmebedarf muss zu einem bestimmten Anteil durch Erneuerbaren Energien gedeckt werden

- Solare thermische Strahlungsenergie: **15 %**
- PV-Strom: 0,03 kW/m² Gebäudenutzfläche/Geschosszahl

- Feste oder flüssige Biomasse: **50 %**
- Gasförmige Biomasse: **50%** (bei Brennwert)

  30% (bei KWK)



- Geothermie & Umweltwärme: **50 %**

Rahmenbedingungen - GEG

Ersatzmaßnahme KWK

- Wärme aus KWK: **50 % Deckungsanteil bei KWK**

Mögliche Varianten der Wärmeversorgung (Erfüllung GEG)

dezentral

- **dezentrale Brennwertkessel + Solarthermie (Biomethan im MI)**

dezentral

- **Dezentrale Brennwertkessel - Einsatz von Biomethan**

dezentral

- **Dezentrale Luft-Wärmepumpen**

zentral/dezentral

- **Zentrales Sonden-/ Erdkollektorfeld („kaltes Netz“) und dezentrale Sole-Wärmepumpen an jedem Haus**

Mögliche Varianten der Wärmeversorgung (Erfüllung GEG)

zentral

- **Zentrale Umweltwärmequelle und zentrale Sole-Wärmepumpe („warmes Netz“) (elektr. Warmwassernacherwärmung an jedem Gebäude - Hybridstationen)**

zentral

- **Blockheizkraftwerk (KWK-Anlage) + Spitzenlastkessel + Nahwärmenetz (heißes Netz)**

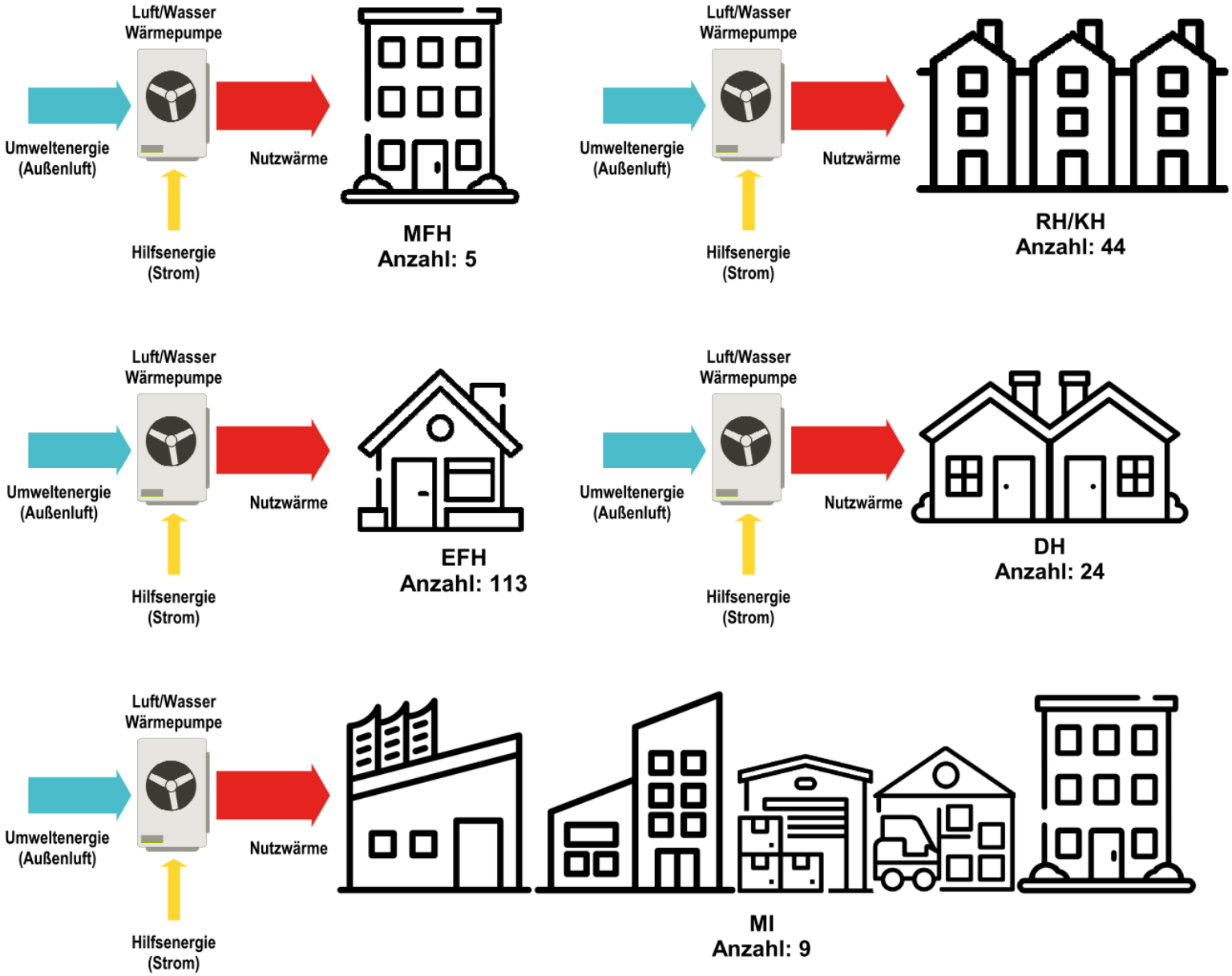
zentral

- **Zentrale Versorgung über einen Holzhackschnitzelkessel mit Spitzenlastkessel (Gas) und einem Nahwärmenetz („heißes Netz“)**

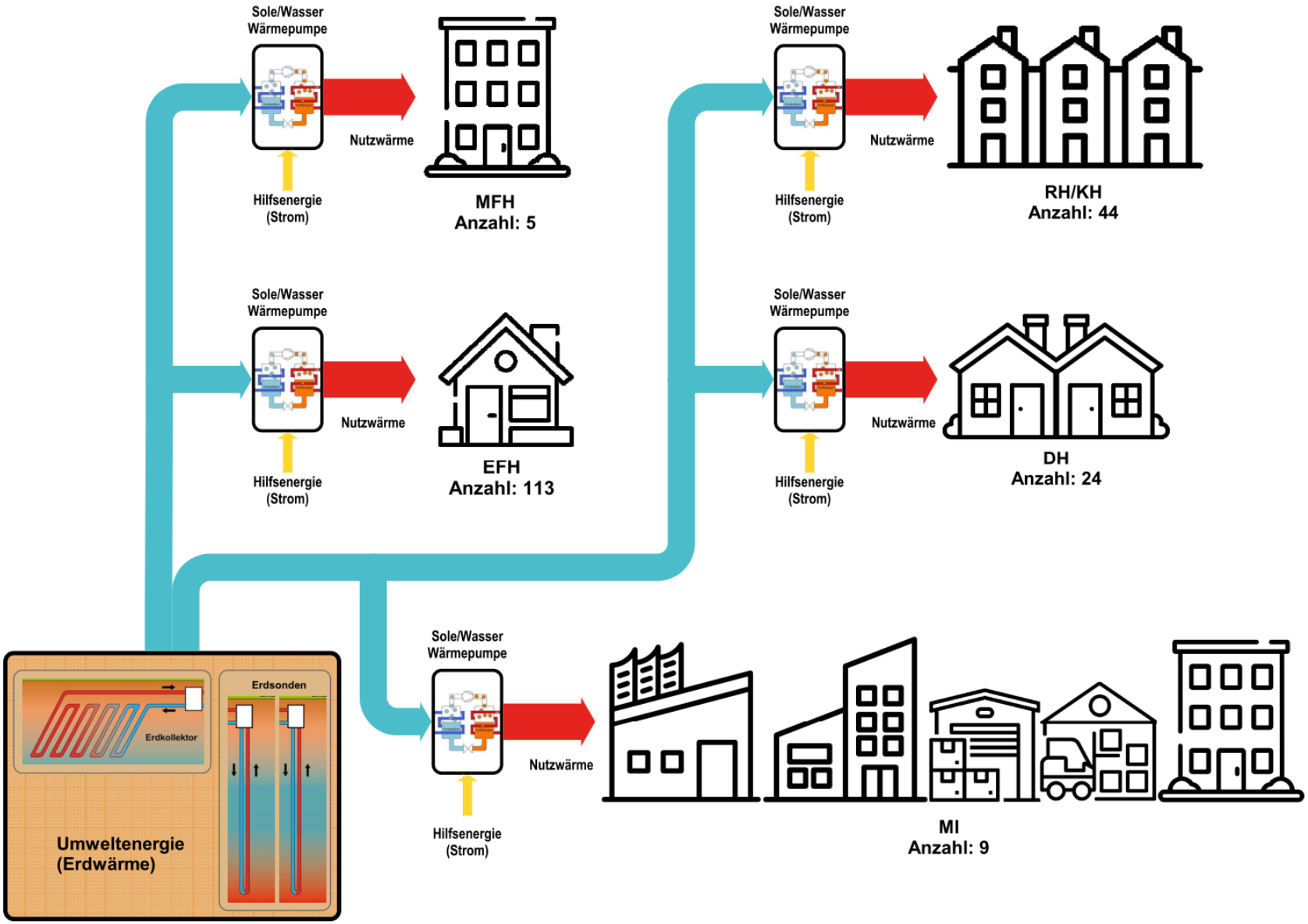
zentral/dezentral

- **Zentrales Erdkollektorfeld + dezentrale Sole-Wärmepumpen + zentrale Brennwertkesselanlage + „gleitendes“ Netz**

Varianten der Wärmeversorgung



Varianten der Wärmeversorgung



Merkmale der Varianten

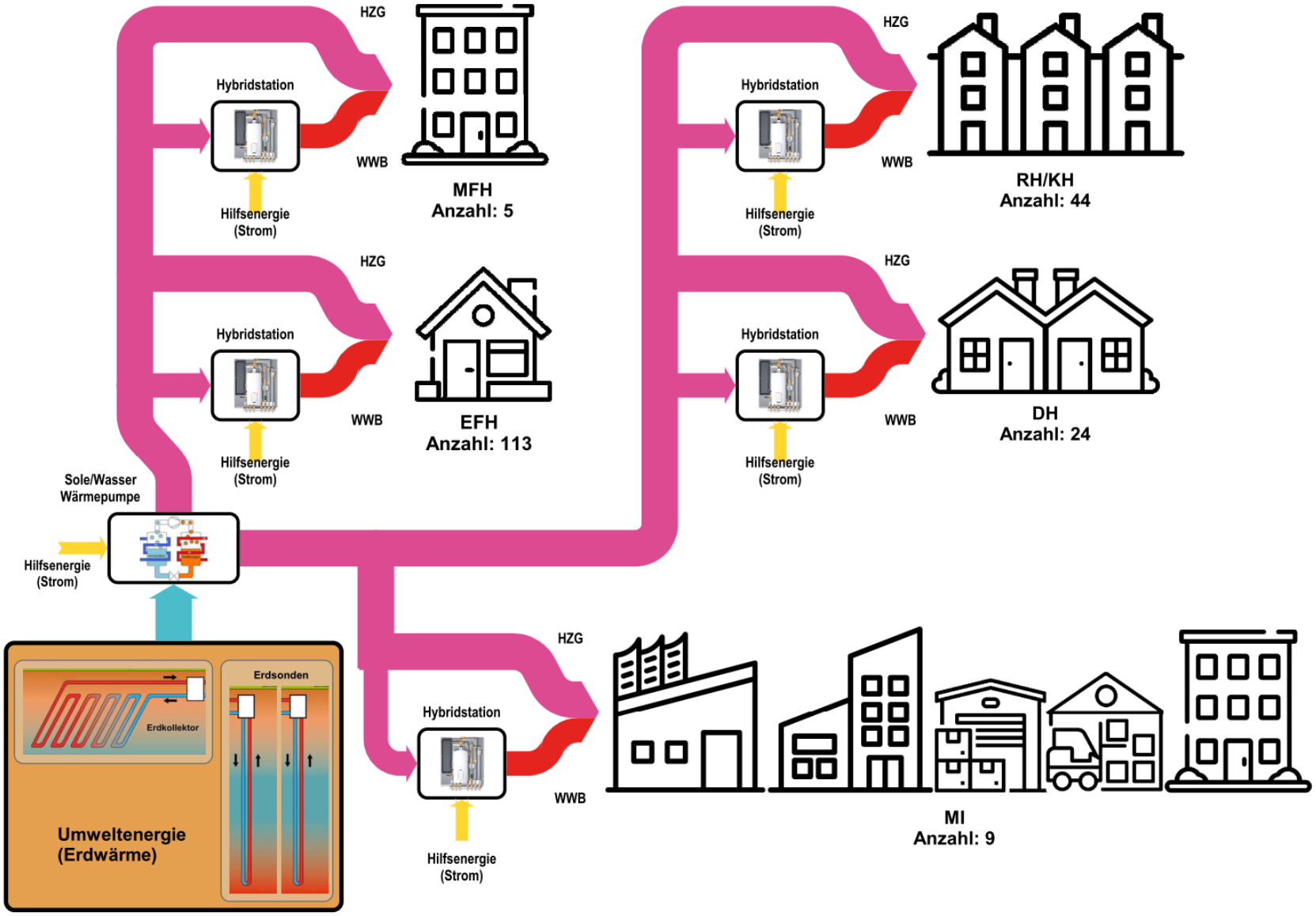
dezentral

- Kein Netz notwendig
- kein Eingriff in den Wasserhaushalt
- kein Anlagenbetreiber notwendig
- keine Gleichzeitigkeit = höhere Gesamtleistung (nur beim WW im MFH)
- Außenluft als Wärmequelle => Geringere Effizienz (Jahresarbeitszahl) als Erdwärme
- Erhöhte, lokale Schallemissionen
- Kosten für Wartung und Instandhaltung

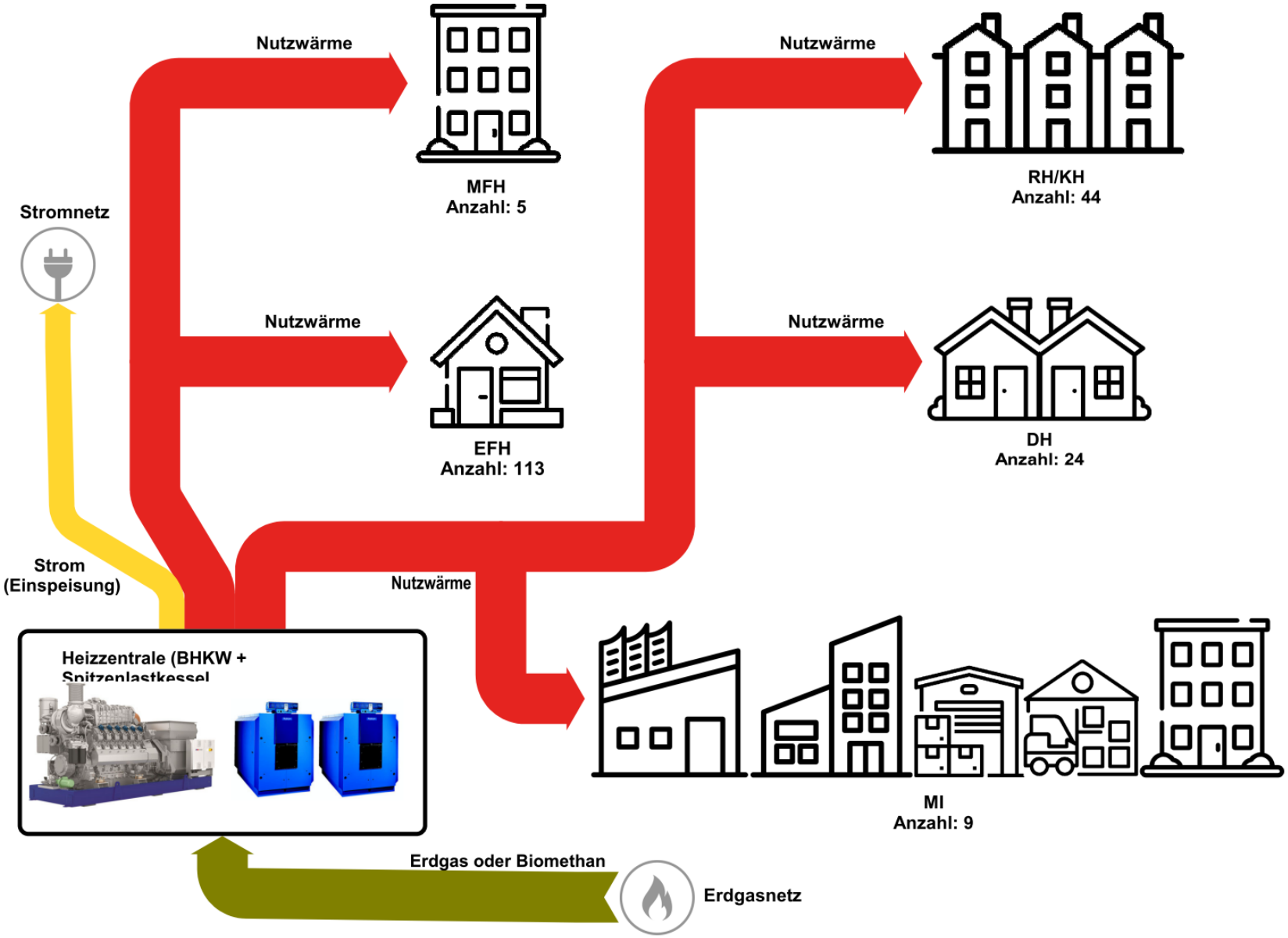
kalte Nahwärme mit dezentralen Wärmepumpen

- Genehmigungsfähigkeit ist zu prüfen
- kostengünstiges, kaltes Nahwärmenetz
- großer Flächenbedarf bei Einsatz von Erdkollektoren
- in jedem Gebäude ist eine Wärmepumpe installiert
- Quellennutzung benötigt nur eine kleine Zentrale

Varianten der Wärmeversorgung



Varianten der Wärmeversorgung



Merkmale der Varianten

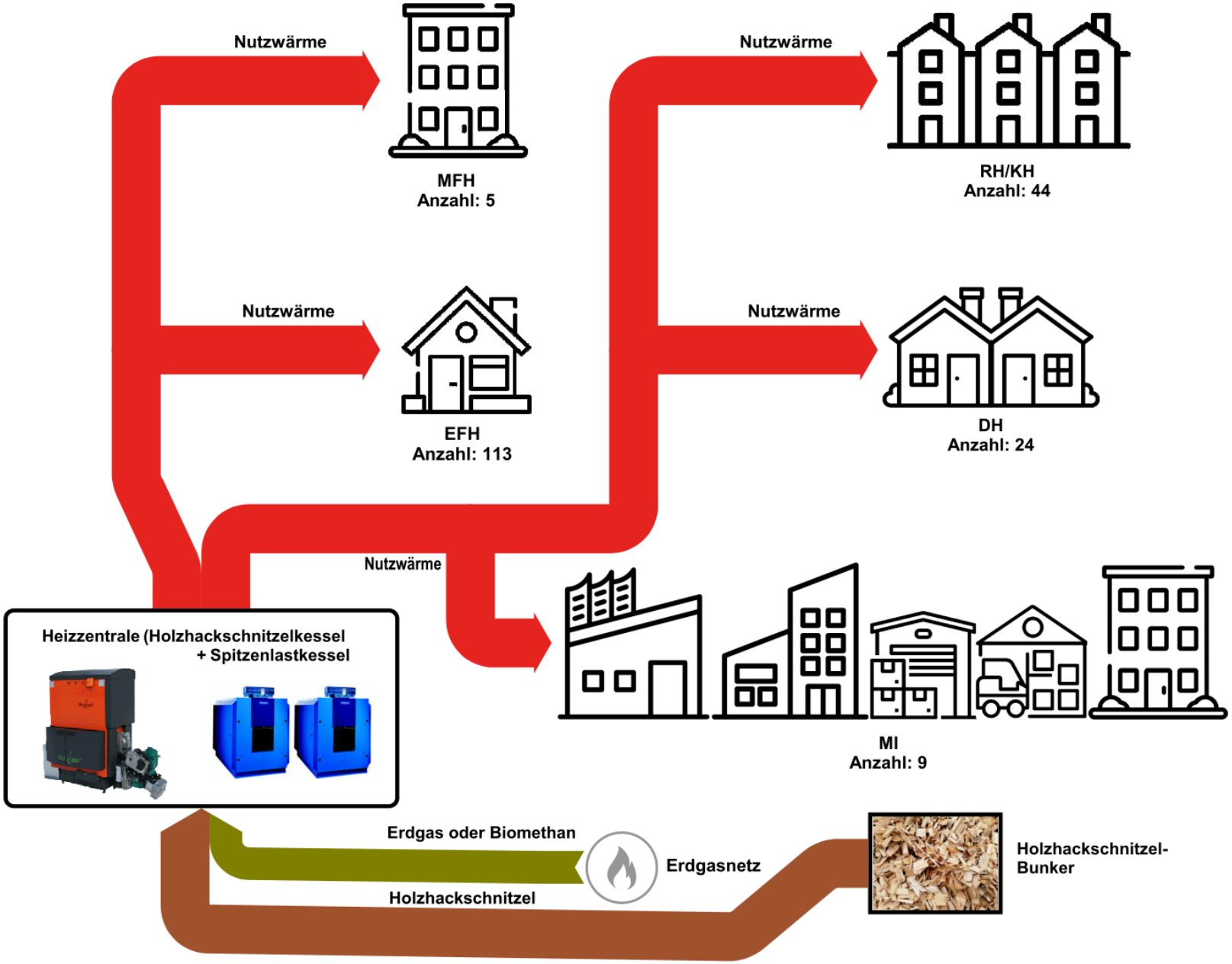
warmes Netz mit zentraler Wärmepumpe

- Genehmigungsfähigkeit ist zu prüfen
- warmes Nahwärmenetz
- großer Flächenbedarf bei Einsatz von Erdkollektoren
- in jedem Gebäude ist nur eine Übergabestation installier
- Brauchwarmwasser > 40°C muss elektrisch zugeheizt werden
- Quellennutzung benötigt nur eine große Zentrale

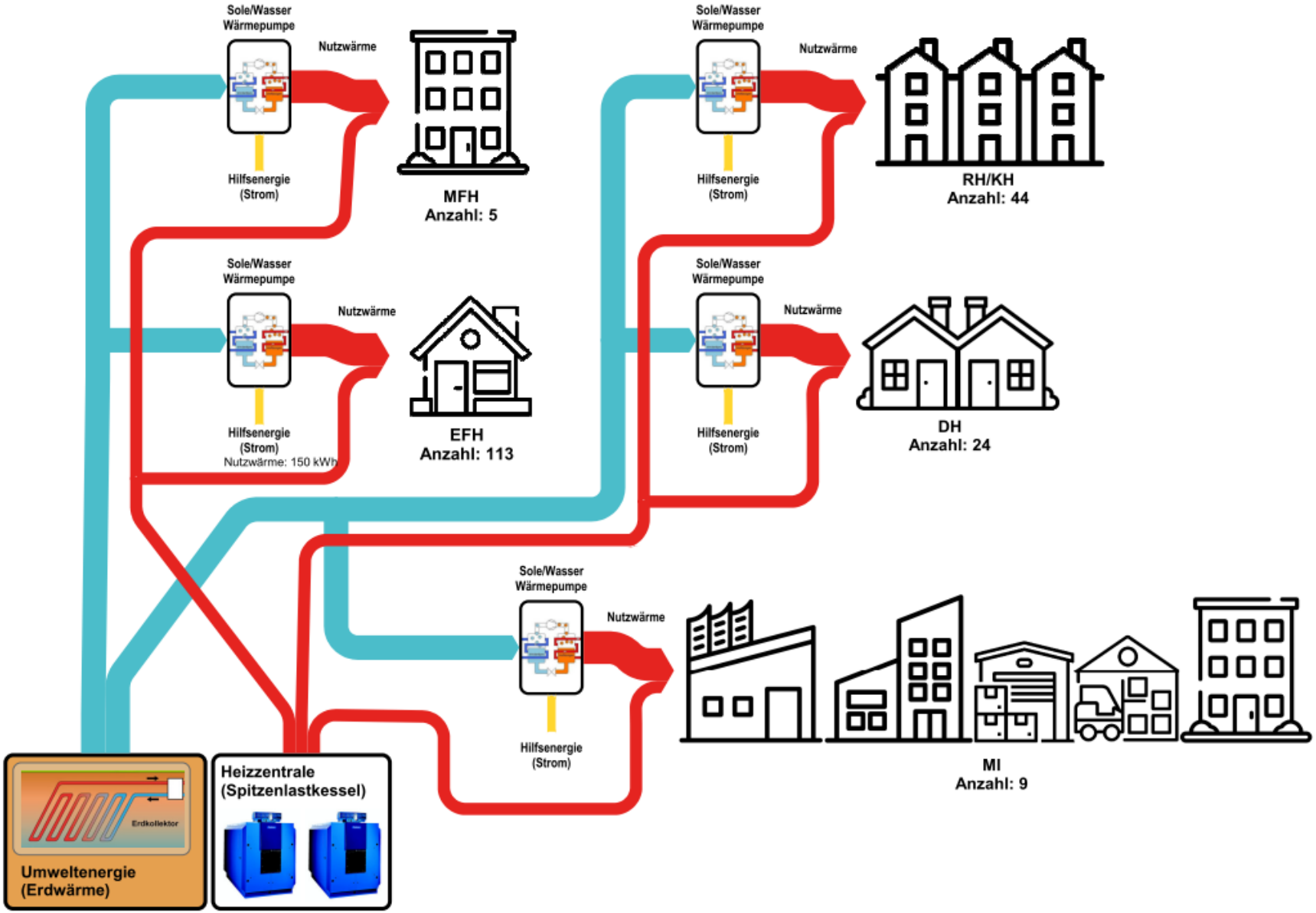
heißes Netz mit BHKW

- kein Eingriff in den Trinkwasserhaushalt
- heißes, konventionelles Nahwärmenetz
- große Zentrale mit fossilem Erdgasanschluss / Betrieb mit Bio-Methan ist möglich
- Gebäude benötigen nur eine einfache Übergabestation für Heizung und Warmwasser
- Strom könnte auch im Gebiet genutzt werden

Varianten der Wärmeversorgung



Varianten der Wärmeversorgung



Merkmale der Varianten

heißes Netz mit Holz-Kessel

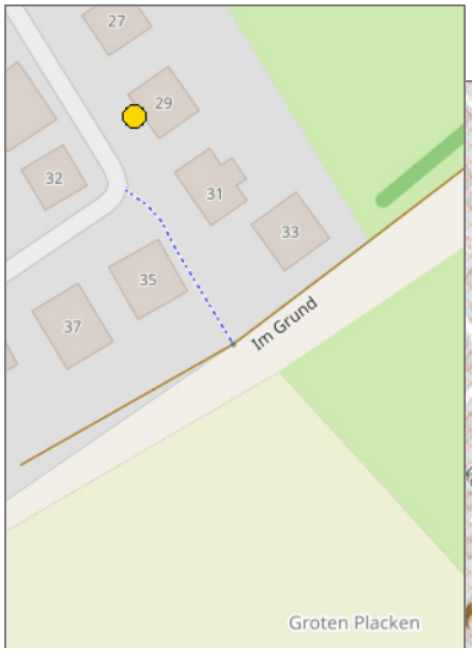
- kein Eingriff in den Trinkwasserhaushalt
- heißes, konventionelles Nahwärmenetz
- Der Einsatz von ausschließlich Holz ist möglich
- sehr große Zentrale mit Bunker-/Lagerbedarf von Holz

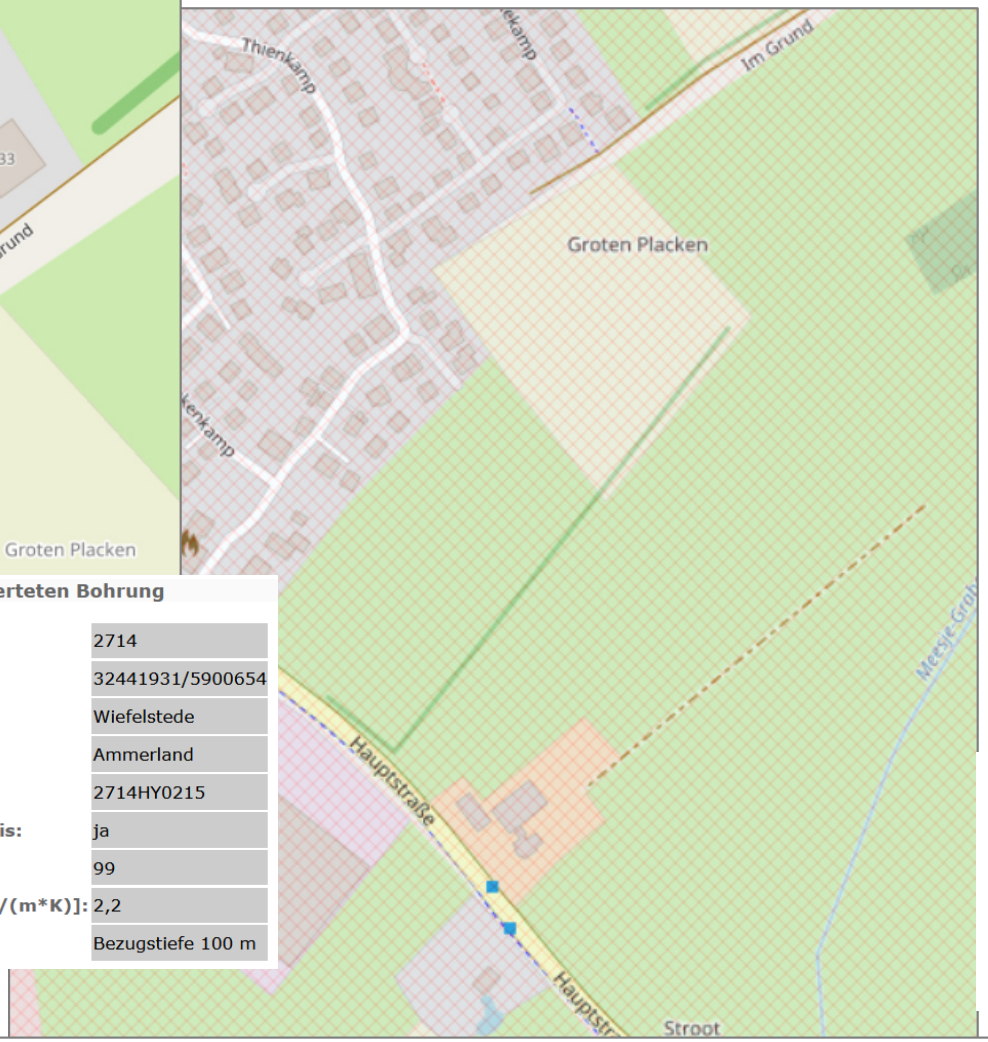
gleitendes Netz mit Erdkollektor und zentralen Wärmeerzeugern

- Genehmigungsfähigkeit ist zu prüfen
- Nahwärmenetz kann gleitend gefahren werden / jedoch gedämmtes Netz notwendig
- Erdkollektor kann dem Flächenangebot angepasst werden
- Zentrale mit Quellennutzungsanlage und Wärmeerzeugern für Winterbetrieb notwendig
- Wärmeerzeuger können hier auch BHKW / Holz-Kessel sein

Genehmigung Erdwärmenutzung (Sonden)

Erdwärmesonden





Stammdaten der ausgewerteten Bohrung

TK25:	2714
Koordinaten (Ost/Nord):	32441931/5900654
Gemeinde:	Wiefelstede
Landkreis:	Ammerland
Bohridentifikator:	2714HY0215
Freigabe Schichtenverzeichnis:	ja
Endteufe in [m]:	99
Durchschnittliche WLF in [W/(m*K)]:	2,2
Bemerkung:	Bezugstiefe 100 m

Die Karte "Nutzungs-bedingungen oberflächen-naher Geothermie„ zeigt für die Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden eine Klassifikation in drei Flächenkategorien

- zulässig
- **bedingt zulässig**
- unzulässig

Erdsonden (100 m Tiefe)

- ca. 300 - 400 Sonden nötig
- Bei 40-50 W/m

bedingt zulässig, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone 3,4,5,6,B,D oder keine Angabe)

Genehmigung Erdwärmenutzung (Sonden)

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
GEOZENTRUM HANNOVER

- „Standort liegt in der **Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Nethen**“
- „ca. **2.500 m** vom nächstgelegenen **Förderbrunnen des Wasserwerkes** entfernt“
- „**Grundwasserförderung** erfolgt **aus** den quartären und tertiären Schichten des **oberen Hauptgrundwasserleiters**“
- „**Förderbrunnen** haben ihre **Verfilterung** in einer **Tiefe von 23-90 m** unter Gelände“
- „Der **Entnahmegrundwasserleiter** setzt sich am Standort überwiegend **aus Sanden** zusammen“
- „Eine **Beeinflussung** der **Grundwasserqualität** der genutzten Förderbrunnen ist **durch die geplante Erdwärmesondenanlage** bei Einhaltung der Empfehlungen **nicht zu besorgen**“

Genehmigung Erdwärmenutzung (Sonden)

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
GEOZENTRUM HANNOVER

Zentrale Wärmeerschließung mit einem Erdwärmekollektorfeld

- Eine Erschließung durch ein **Erdwärmekollektorfeld** … aus **fachlicher Sicht** hier möglich
- Es ist beim Bau eines **zentralen Erdwärmekollektorfeldes** eine **standortbezogene Vorerkundung** der **Untergrundverhältnisse** bis min. 1 m **unter Kollektorsohle**, einschl. **Grundwasserstand**
- generelle **Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes GLD** vorgesehen
- **spezifische Empfehlungen** für eine **Erdwärmenutzung in einem Trinkwasserschutzgebiet**

Genehmigung Erdwärmenutzung (Sonden)

OOWV
gemeinsam · nachhaltig · transparent

- „Aus Deckschichten im Bereich von Wasserschutz- oder WassergeSicht des Grundwasserschutzes bestehen **erhebliche Bedenken grundsätzlicher Art** gegen Eingriffe in das Grundwasser und die das Grundwasser schützenden winnungsgebieten“
- **„Sonden würden** sämtlich die dort anstehenden, mächtigen, das Grundwasser schützenden **Hemmschichten durchteufen** und den **Entnahmeaquifer** des Wasserwerkes Nethen **erschließen**. Einen so **massiven Eingriff** mit den damit einhergehenden Gefährdungspotentialen für die Grundwasserdeckschichten und den Aquifer **lehnen wir strikt ab“**
- „In einer Übereinkunft zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem OOWV am 28.10.2003: …Das **geplante Neubaugebiet „Grote Placken“** befindet sich **nicht in** den damals **vereinbarten Bereichen**. Weitere Neubaugebiete waren demnach außerhalb des Wasserschutzgebietes, südwestlich von Wiefelstede vorzusehen…“

UTEC Ingenieurbüro für Entwicklung und Anwendung umweltfreundlicher Technik GmbH

Genehmigung Erdwärmenutzung (Sonden)

Landkreis Ammerland

- „Für das Vorhaben **müsste** eine **wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach der Schutzgebietsverordnung** Nethen erteilt werden“
- „Diese kann **nur mit Zustimmung** der Träger öffentlicher Belange, also in diesem Fall mit dem **OOWV**, erteilt werden“

„Somit ist die angefragte Erdwärmenutzung, mit Hilfe von Erdwärmesonden, in der geplanten Größenordnung nicht möglich„

Ausgewählte und weiter untersuchte Varianten

Variante 1

- **Dezentrale Brennwertkessel + Solarthermie (Biomethan im MI)**

Variante 2

- **Dezentrale Brennwertkessel - Einsatz von Biomethan**

Variante 3

- **Dezentrale Luft-Wärmepumpen**

Variante 4

- **Zentrales Erdkollektorfeld + dezentrale Sole-Wärmepumpen + zentrale Brennwertkesselanlage + „gleitendes“ Netz**

Variante 5

- **Blockheizkraftwerk (KWK-Anlage) + Spitzenlastkessel + Nahwärmenetz (heißes Netz)**

Größenordnung Technische Komponenten

Variante 1

- Brennwertkessel Wohngebiet: 11 - 30 kW
- Brennwertkessel Mischgebiet: 100 kW
- Solarthermie: 0,03 - 0,04 m² Kollektorfläche pro Nutzfläche

Variante 2

- Brennwertkessel Wohngebiet: 11 - 30 kW
- Brennwertkessel Mischgebiet: 100 kW

Variante 3

- Luftwärmepumpen Wohngebiet: 6 - 60 kW
- Luftwärmepumpen Mischgebiet: 180 kW

Größenordnung Technische Komponenten

Variante 4

- Zentrales Erdkollektorfeld: 25.000 m²
- dezentrale Sole-Wärmepumpen Wohngebiet: 6 - 40 kW
- dezentrale Sole-Wärmepumpen Mischgebiet: 135 kW
- zentrale Brennwertkesselanlage: 2 MW
- „gleitendes“ Netz: ca. 4.000 m

Variante 5

- Blockheizkraftwerk (KWK-Anlage): 200 kW_{el}
- Spitzenlastkessel: 2 MW
- Nahwärmenetz (heißes Netz): ca. 4.000 m

Ergebnisse Energiebilanz

Variante	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Wärmebedarf	2.432.443 kWh/a	2.432.443 kWh/a	2.432.443 kWh/a	2.432.443 kWh/a	2.432.443 kWh/a
Netzverluste	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	36.295 kWh/a	189.731 kWh/a
Gesamt	**2.432.443 kWh/a**	**2.432.443 kWh/a**	**2.432.443 kWh/a**	**2.468.738 kWh/a**	**2.622.173 kWh/a**
Wärmeerzeugung	**2.432.443 kWh/a**	**2.432.443 kWh/a**	**2.432.443 kWh/a**	**2.468.738 kWh/a**	**2.622.173 kWh/a**
Brennwertkessel (Erdgas)	1.658.097 kWh/a	1.216.221 kWh/a	0 kWh/a	762.199 kWh/a	926.746 kWh/a
Brennwertkessel (Biomethan)	516.274 kWh/a	1.216.221 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a
Solarthermie	258.072 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a
Wärmepumpen (Luft- oder Sole-Wärmepume)	0 kWh/a	0 kWh/a	2.432.443 kWh/a	1.706.539 kWh/a	0 kWh/a
BHKW	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	1.695.427 kWh/a
Stromproduktion	**0 kWh/a**	**0 kWh/a**	**0 kWh/a**	**0 kWh/a**	**1.081.294 kWh/a**
Energieeinsatz	**2.593.261 kWh/a**	**2.907.211 kWh/a**	**718.294 kWh/a**	**1.269.656 kWh/a**	**4.414.030 kWh/a**
Erdgas (H_s)	1.974.576 kWh/a	1.441.443 kWh/a	0 kWh/a	863.307 kWh/a	4.394.030 kWh/a
Biomethan (H_s)	596.942 kWh/a	1.441.443 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a
Strom	21.744 kWh/a	24.324 kWh/a	718.294 kWh/a	406.349 kWh/a	20.000 kWh/a

Parameter Wirtschaftlichkeit

Die wirtschaftliche Bewertung erfolgt nach der VDI-Richtlinie:

VDI 2067 - Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt nach der Annuitätsmethode

Spez. Energiekosten/ Erlöse	Wert
Preis Erdgas	*4,00 Ct/kWh*
CO_2-Steuer	*0,70 Ct/kWh*
Energiesteuer	*0,55 Ct/kWh*
Biomethan	*10,00 Ct/kWh*
Preis Strom	*23,00 Ct/kWh*
Preis Strom Wärmepumpe	*18,40 Ct/kWh*
Vergütung Einspeisung EEX	4,00 Ct/kWh

- alle Beträge werden ohne MwSt. (netto) angegeben
- Zinsfaktor: 1,5 %
- Wärmepumpentarif: ca. 20 % günstiger als normaler Haushaltsstrom
- CO_2-Steuer: Mittelwert über 10 Jahre

Ergebnisse Wirtschaftlichkeit

Dezentrale Varianten

Variante	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	WA	MI	WA	MI	WA	MI
Investitionssumme Gesamt	3.123.200 €		1.961.000 €		4.630.752 €	
Investitionen	2.679.200 €	444.000 €	1.517.000 €	444.000 €	3.007.152 €	1.623.600 €
Jährliche Kosten	**275.353 €/a**	**163.042 €/a**	**302.748 €/a**	**163.042 €/a**	**333.067 €/a**	**176.523 €/a**
Wärmegestehungs-kosten	**19,67 Cent/kWh**	**15,79 Cent/kWh**	**21,63 Cent/kWh**	**15,79 Cent/kWh**	**23,79 Cent/kWh**	**17,10 Cent/kWh**

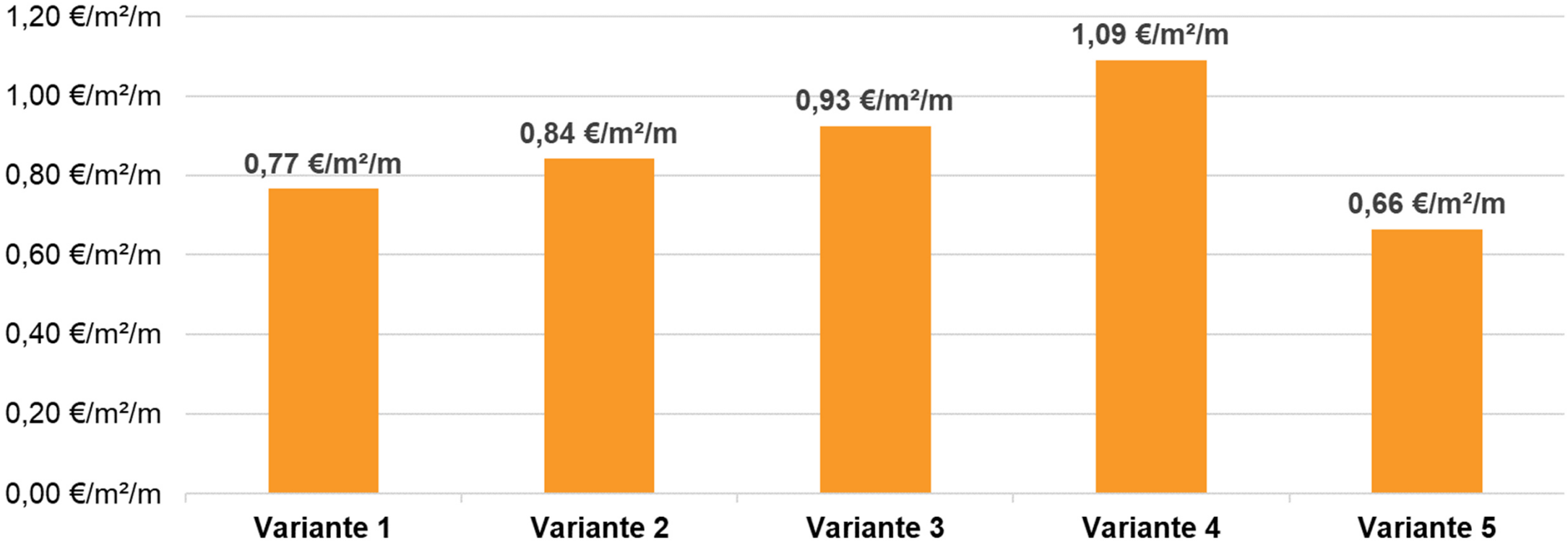
Zentrale Varianten

Variante	Variante 4	Variante 5
Investitionssumme Gesamt	7.585.568 €	4.198.042 €
Investitionen		
Jährliche Kosten	**681.514 €/a**	**414.922 €/a**
Wärmegestehungs-kosten	**28,02 Cent/kWh**	**17,06 Cent/kWh**

UTEC Ingenieurbüro für Entwicklung und Anwendung umweltfreundlicher Technik GmbH

Ergebnisse Wirtschaftlichkeit

Beispielrechnung 160m², EFH	**Variante 1**	**Variante 2**	**Variante 3**	**Variante 4**	**Variante 5**
Wärmebedarf	7.470 kWh/a	7.470 kWh/a	7.470 kWh/a	7.470 kWh/a	7.470 kWh/a
Jährliche Kosten	**122 €/m**	**135 €/m**	**148 €/m**	**174 €/m**	**106 €/m**
Wärmegestehungskosten	**0,77 €/m²/m**	**0,84 €/m²/m**	**0,93 €/m²/m**	**1,09 €/m²/m**	**0,66 €/m²/m**



Ergebnisse Ökologische Betrachtung

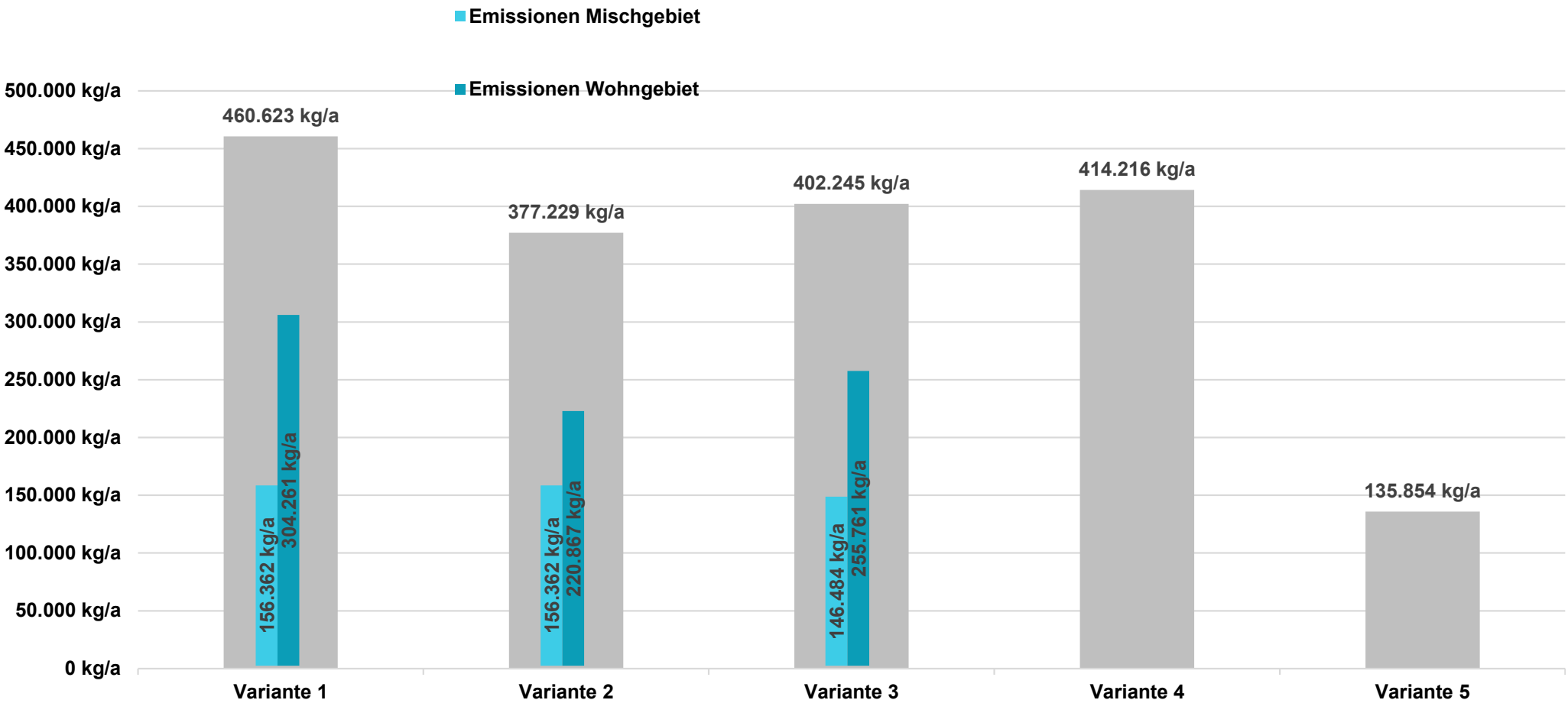
Dezentrale Varianten

Variante	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	WA	MI	WA	MI	WA	MI
Primärenergiebedarf Gesamt	2.157 MWh/a		1.862 MWh/a		1.862 MWh/a	
Primärenergiebedarf	1.386 MWh/a	771 MWh/a	1.090 MWh/a	771 MWh/a	822 MWh/a	471 MWh/a
Primärenergiefaktor	**0,99**	**0,75**	**0,78**	**0,75**	**0,59**	**0,46**
CO_2-Emissionen	**304,3 Mg/a**	**156,4 Mg/a**	**220,9 Mg/a**	**156,4 Mg/a**	**255,8 Mg/a**	**146,5 Mg/a**
CO_2-Emissionen Gesamt	**460,6 Mg/a**		**377,2 Mg/a**		**402,2 Mg/a**	

Zentrale Varianten

Variante	Variante 4	Variante 5
Primärenergiebedarf Gesamt	1.587 MWh/a	1.363 MWh/a
Primärenergiebedarf		
Primärenergiefaktor	**0,65**	**0,52**
CO_2-Emissionen		
CO_2-Emissionen Gesamt	**414,2 Mg/a**	**135,9 Mg/a**

Ergebnisse Ökologische Betrachtung



Diskussion, Fazit und Empfehlung

- Die Nutzung eines kalten Nahwärmenetzes wäre nur mit Erdkollektoren möglich. Die benötigte Fläche reicht jedoch nicht für eine Komplettversorgung, so dass aus ökonomischer und ökologischer Sicht kein Vorteil entsteht
- Eine zentrale Wärmeversorgung durch ein warmes Wärmenetz mit BHKW wird aus ökonomischer Sicht die größten Vorteile bieten. Auch aus ökologischer Sicht zeigt die Variante 5 die geringsten CO2-Emissionen.
- Natürlich wird in Variante 5 ausschließlich fossiles Erdgas eingesetzt und das gute Ergebnis aus ökonomischer Sicht resultiert aus der hohen Bewertung des Verdrängungsstroms im GEG. Aus dem Netz bezogener und selbst verbrauchter Strom wird mit 560 g/kWh bewertet. Aus KWK-Anlagen ins Netz eingespeister Strom wird als „Verdrängungsstrom“ bezeichnet und mit 840 g/kWh gutgeschrieben.
- Es ist jedoch möglich in der Zentrale Techniken einzusetzen, die erst in 10 bis 15 Jahren marktfähig werden (z. B. Brennstoffzelle-BHKW mit Wasserstoffnutzung).

Diskussion, Fazit und Empfehlung

- Als ökonomischste Variante zeigt sich der Einsatz von Solarthermie auf den Wohnhäusern und der Einsatz von Biomethan bei den Nichtwohngebäuden im Mischgebiet. Jedoch ist diese Variante 1 die Lösung mit den höchsten CO2-Emissionen.
- Die ökologischste Variante ist der Einsatz von Biomethan, wobei dann die Nutzung von Biomethan verpflichtend ist. Biomethan ist ausschließlich Biomethan, welches der Lieferant mit dem Nachweis liefert, dass die Anforderungen nach § 40 Abs. 3 GEG (Gasaufbereitung und Wärmeäquivalent, nachgewiesen durch Massenbilanzsystem) erfüllt sind (§ 96 Abs. 4 Nr. 1 GEG. Eine Nutzung von Biomethan ist für 10 Jahre verpflichtend.

Diskussion, Fazit und Empfehlung

Zusammenfassend, empfehlen wir die Ausschreibung einer zentralen Wärmeversorgung auf KWK-Basis (Variante 5)!

Begründung der Empfehlung

- Die Empfehlung geht zwar von einer Nutzung von fossilen Energieträger Erdgas aus, jedoch ist hier die effiziente Stromerzeugung zu berücksichtigen. Diese aus dem BHKW erzeugte Strommenge verdrängt den "Graustrom" (Strom aus Kohlekraftwerken). Spätestens 2038 soll das letzte deutsche Kohlekraftwerk vom Netz gehen, so haben es Bundestag und Bundesrat Anfang Juli 2020 beschlossen.
- Eine Nutzung von Bio-Methan für die zentrale Wärmeerzeugung ist jederzeitzu beliebigen Anteilen möglich – natürlich mit den entsprechend höheren Verbraucherpreisen.

Diskussion, Fazit und Empfehlung

- Die Nutzungsdauer von einem BHKW ist in der Regel nach 15 Jahren erschöpft. Danach ist die zentrale Wärmeerzeugung zu erneuern und den dann herrschenden Bedingungen und Techniken anzupassen.
- Zitat BMWi: „Bereits heute speist die Gaswirtschaft Erdgas aus Biomasse (Bio-Gas) in das Erdgasnetz ein. Für die Zukunft ist geplant, das Gasleitungsnetz als Gesamtsystem zu nutzen, in dem Erdgas, Bio-Gas sowie Wasserstoff und synthetisches, also künstlich erzeugtes Methan aus regenerativ erzeugtem Strom …. Die Speicherung von umgewandeltem regenerativem Strom im Erdgasnetz stellt eine viel versprechende Option dar. … Mittelfristig könnte Power-to-Gas aber entscheidend dazu beitragen, das Problem der kurz- und auch längerfristigen Zwischenspeicherung von großen Strommengen wirtschaftlich zu lösen – und das Erdgasnetz zu einem unverzichtbaren Partner für Strom aus erneuerbaren Energien zu machen.“

https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/gas-power-to-gas.html

[redacted]

Von: [redacted] Schönfeldt [redacted]
Gesendet: Sonntag, 25. April 2021 23:20
An: Zdarsky, Sabine; bauenundplanen
Cc: Günter Teusner
Betreff: Wärmekonzept Grote Placken

Sehr geehrte Frau Zdarsky,
sehr geehrter Herr Herzog,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum Wärmeversorgungskonzept, das auf der Sitzung des Bauauschausses am heutigen Montagabend vorgestellt wird, hätte ich einige Fragen. Zunächst aber zur Einordnung der Fragen:

Beruflich koordiniere ich im vom Bundesforschungsministerium finanzierten Projekt "Wärmewende Nordwest" das Teilprojekt "Transformationsstartegien für Wärmenetze". Als jemand, der sich der Gemeinde sehr verbunden fühlt und nur mit Unterbrechung für das Studium immer in hier gelebt hat, fände ich es sehr schade, wenn direkt vor meiner Haustüre Dinge übersehen würden, die mir aber bekannt gewesene wären. Daher würde ich mich als Privatperson gern anbieten.

Bei der Erstellung von Wärmekonzepten gibt es hier und da Aspekte, die oft leider nicht beachtet werden. (Da ist niemandem ein Vorwurf zu machen. Die Normen machen klare Vorgaben, daher gibt es ja auch ein Forschungsprojekt zum Thema.) Da der Zeitplan des Ausschusses Zuschauerfragen nur ganz zu Beginn und ganz am Ende zulässt und aufgrund der Pandemielage die Zahl der anwesenden Personen ohne möglichst klein gehalten werden sollte, sende ich Ihnen unten einige Fragen per E-Mail. Eine Kopie dieser E-Mail und der Fragen geht auch an das Ratsmitglied Günter Teusner, mit dem ich dieses Wochenende bereits in Kontakt stand.

Für Rücksprache stehe ich gern zur Verfügung: [redacted], per E-Mail, bei entsprechender Anfrage gern auch im Freien persönlich noch vor der Sitzung.

Mit besten Grüßen,
[redacted] Schönfeldt

1) Wie wurde bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit damit umgegangen, dass der CO2-Preis nach 2027 bisher nicht festglegt und auch Gegenstand politischer Debatten ist? Anmerkung: Er könnte irgendwo zwischen 55 €/t (Untergrenze des Preiskorridors) und 180 €/t (Kosten des Ausstoßes für die Gesellschaft laut Umweltundesamt) liegen.

2) Wurde der Einsatz einer zentralen Luftwärmepumpe erwogen? Entsprechende Modelle sind gemäß Liste der förderfähigen Anlagen der BAFA bis 500 kW erhältlich.

3) Wurde berücksichtigt, dass sich ein kaltes Wärmenetz im Sommer zur emissionsfreien Kühlung eignet?

4) Wurde die Möglichkeit erwogen, Sonnenkollektorne für Wärme in Kombination mit einem Saisonspeicher zu nutzen? (In Dänemark kommt man so auf Wärmepreise von unter 5 ct/kWh. In Deutschland ist hierzu leider kaum Know-How vorhanden.)

5) Welche Emissionsfaktoren wurden für die Berechnung der Emissionen vorausgesetzt? Wurde berücksichtigt dass die Emissionen des Strommixes
a) mit dem Wetter (Wind und Sonne) schwanken und
b) mit dem Ausbau erneuerbarer Energien über die Jahre geringer werden?

Zu schwankenden Emissionen (und Strompreisen) siehe z.B.:
https://www.agora-energiewende.de/service/agorameter/

6) KWK-Anlagen (Blockheizkraftwerke) können so gebaut werden, dass diese Schwankungen der erneuerbaren Energien ausgleichen. Hierdurch ergibt sich auch ein wirtschaflicher Vorteil, weil der Preis an der Börse (hauptsächlich zwischen 2 und 8 ct/kWh manchmal mehr) schwankt: Bei guter Verfügbarkeit von Wind- und Sonnenstrom sinkt der Preis, wenn wenig erneuerbarer Strom zur Verfügung steht, ist er hoch. Wurde die Möglichkeit einer solchen sogenannten "Auslegung auf Residuallast" diskutiert?

7) Die guten Emissionswerte von KWK-Anlagen beruhen darauf, dass diese bei der Stromerzeugung mit Kohlekraft konkurrieren und auch damit verglichen werden ("Verdrängungsmix"). Diese Betrachtung wird mit dem Kohleausstieg unmöglich werden. Welche konkreten Möglichkeiten wurden benannt, um sicherzustellen, dass der absehbar nötige Umstieg auf erneuerbare Wärme kostengünstig gelingt?

8) Welche Fördermöglichkeiten wurden bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit brücksichtigt? (Insbesondere gibt es eine spezielle Bundesförderung für KWK-Anlagen, die erneuerbare Quellen und KWK verbinden. Diese wären ein Weg, gute Antworten auf die Fragen 5 und 6 zu finden, der aber ein sehr gutes Projektmanagement voraussetzt.)

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 117 I

“Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“

+ 133. FNP-Änderung

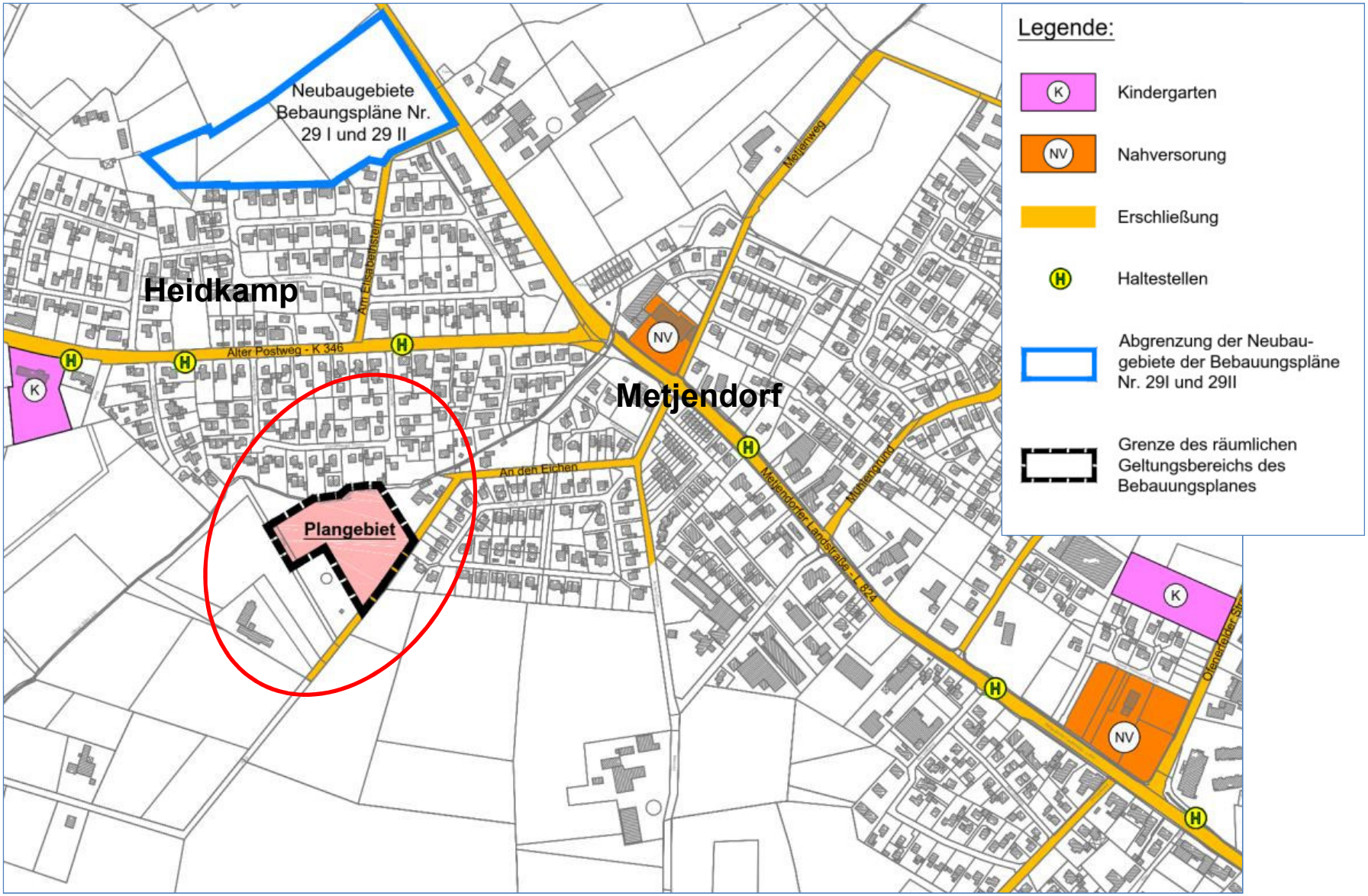
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

DIE GEMEINDE Wiefelstede

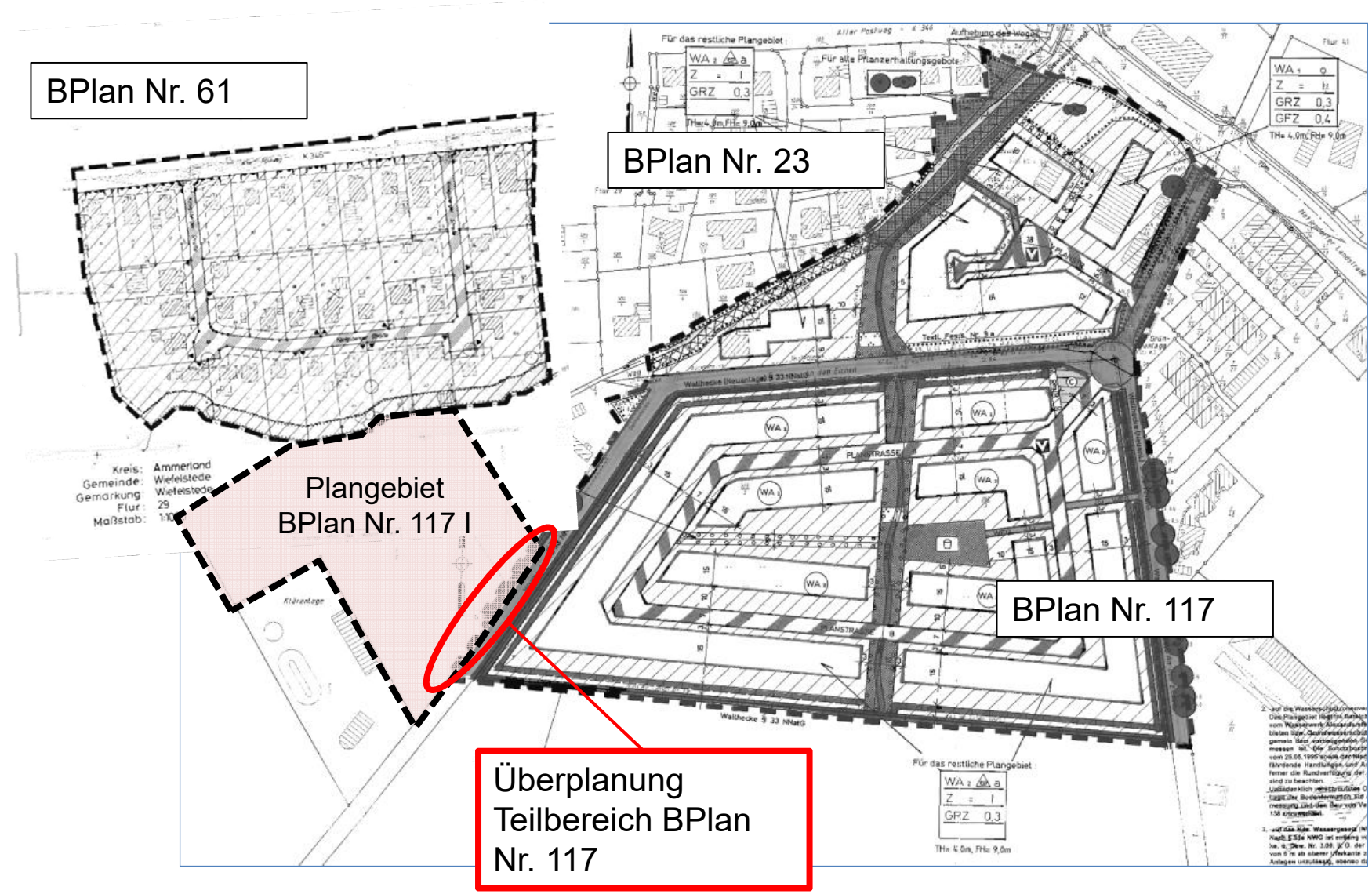
NWP Planungsgesellschaft mbH

Bau- und Umweltausschuss am 26.04.2020

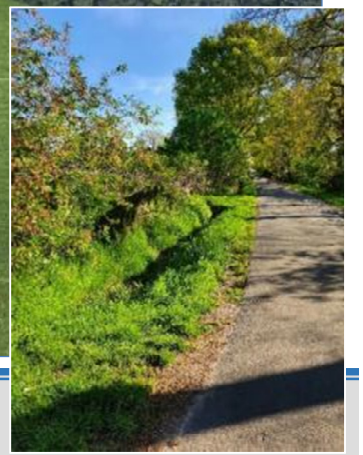
Übersichtsplan



Bestehendes Planrecht & angrenzende Bebauungspläne



Luftbild



Quelle: Google Earth

Bestandsplan

Bestand Biotope

Gehölzbestände

- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HFM Strauch-Baumhecke
- HWS Strauch-Wallhecke
- HFS Strauchhecke
- HBA Einzelbaum/Baumreihe

Gewässer

- FG Nährstoffreicher Graben

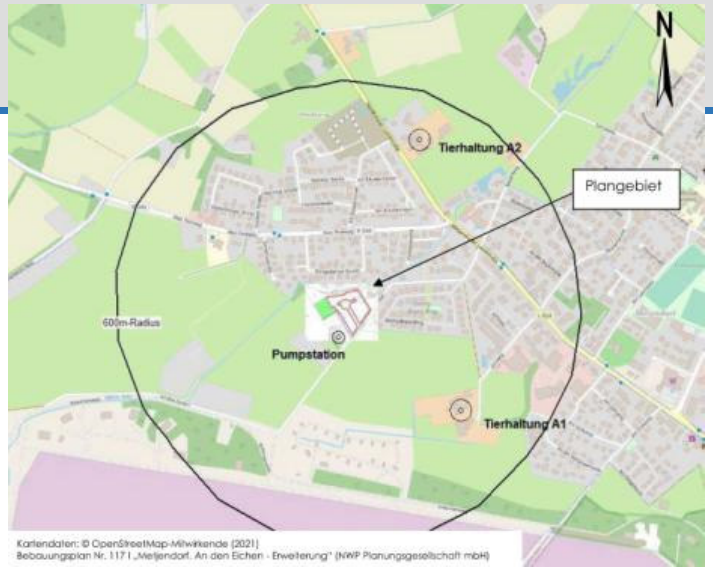
Acker/Grünland

- GI Intensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

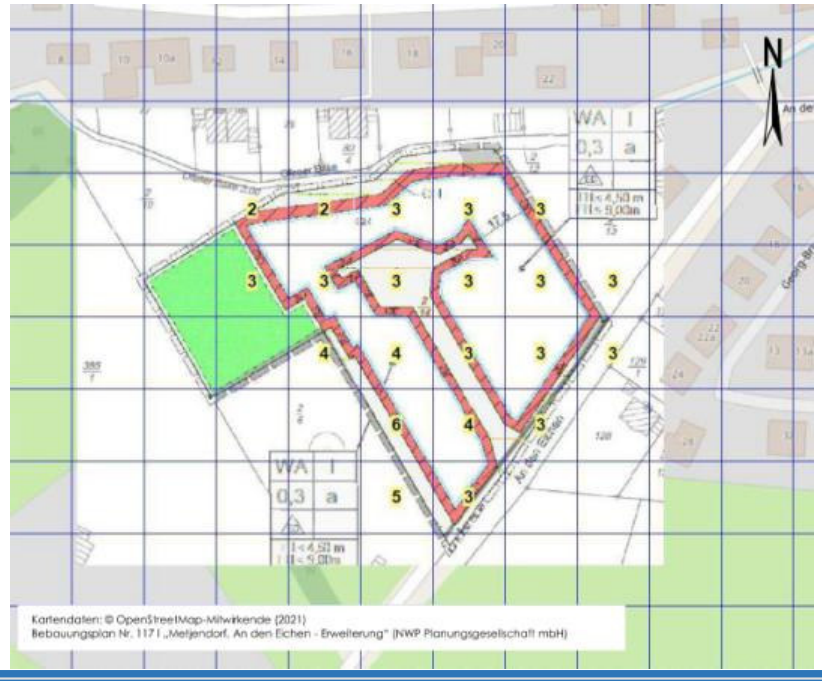
Siedlungsbiotope

- PSR Reitplatz
- ODL Stall/ landw. Nebengebäude
- EL Landwirtschaftliche Lagerfläche
- OVS Straße (Verkehrsfläche)
- ODL Stall/ landw. Nebengebäude

Grenze des Geltungsbereichs



Bestand



Bestand + Entwicklung

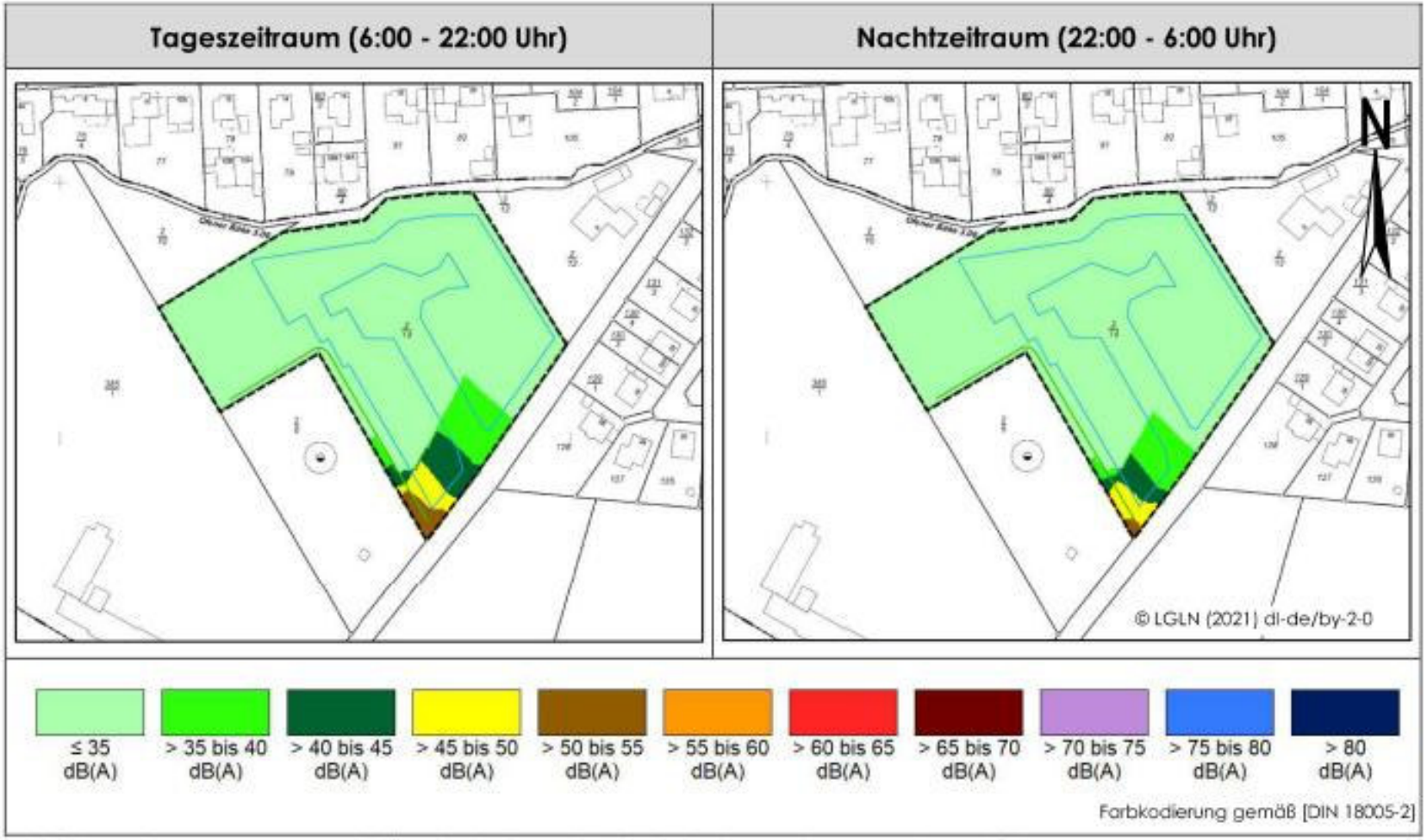
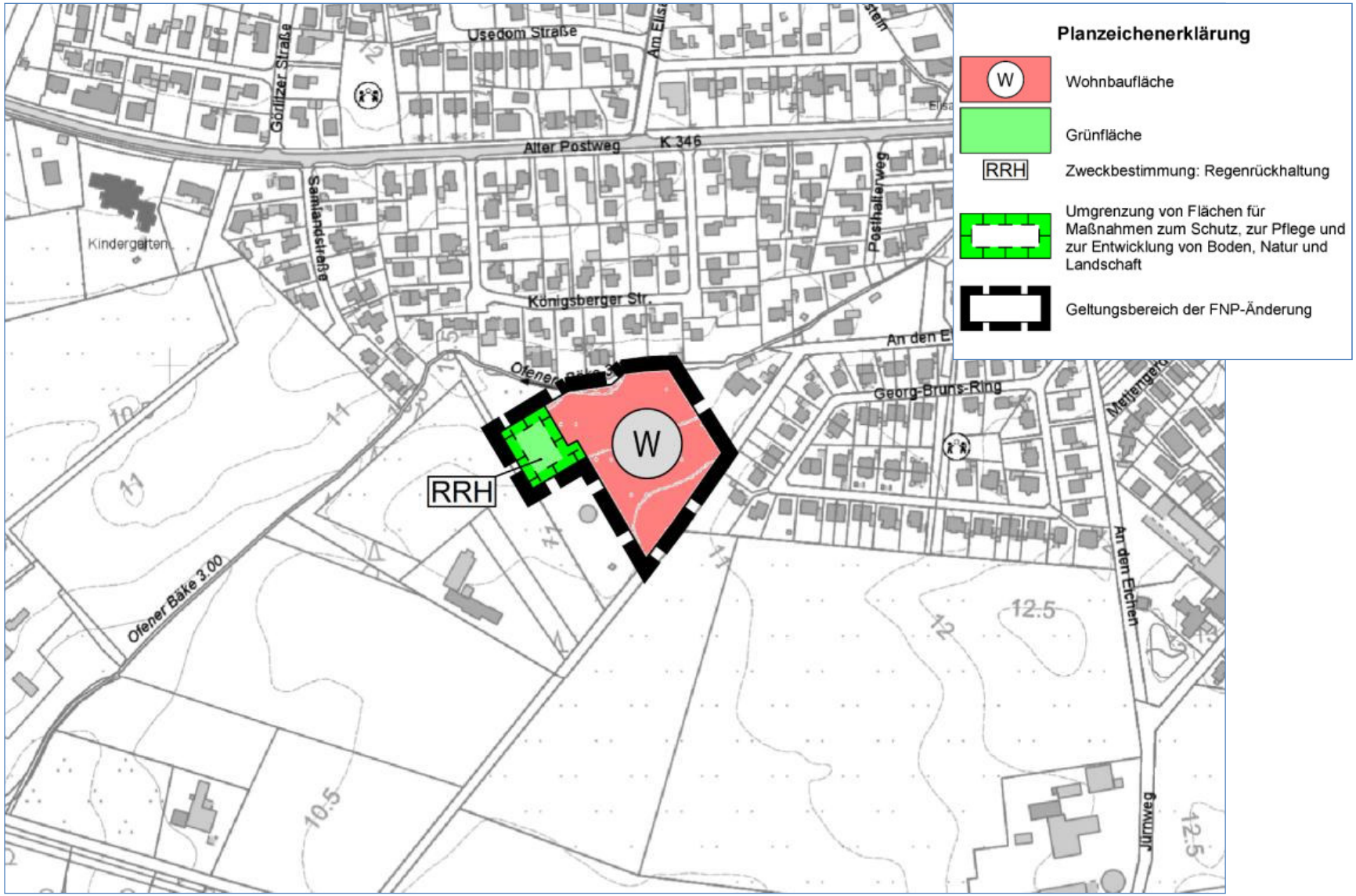
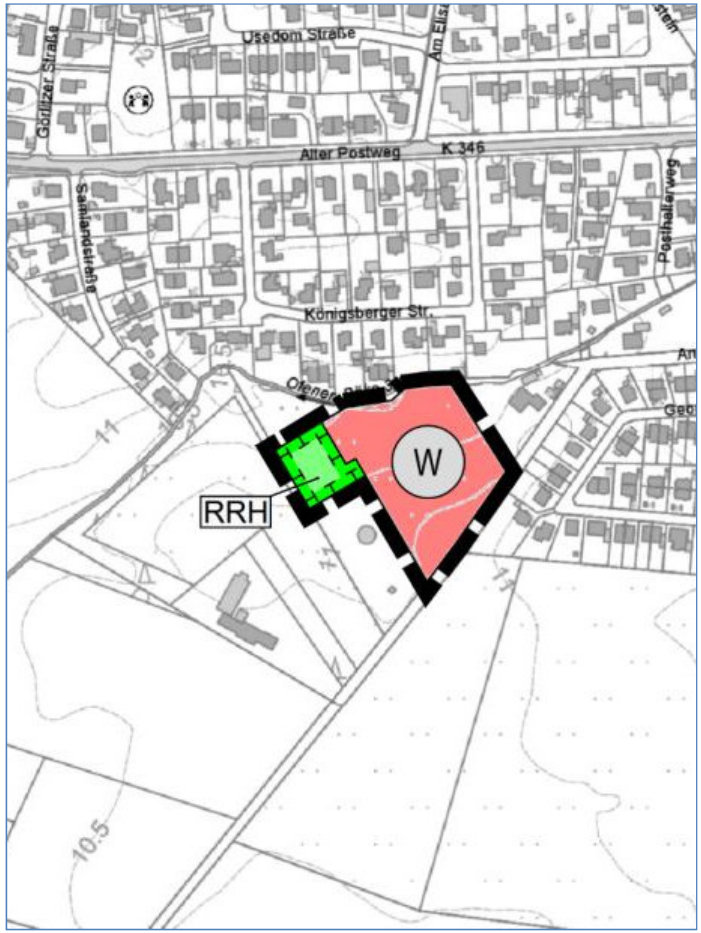


Abbildung 3: Auszug Rasterlärmkarte Gewerbe, 2. OG ohne Bebauung Plangebiet

133. Änderung des Flächennutzungsplanes

133. Änderung des Flächennutzungsplanes





Landkreis Ammerland

Hinweis auf RROP Fernwasserleitung – außerhalb

Baumaufmaß – Kronentraufbereich – siehe B-Plan

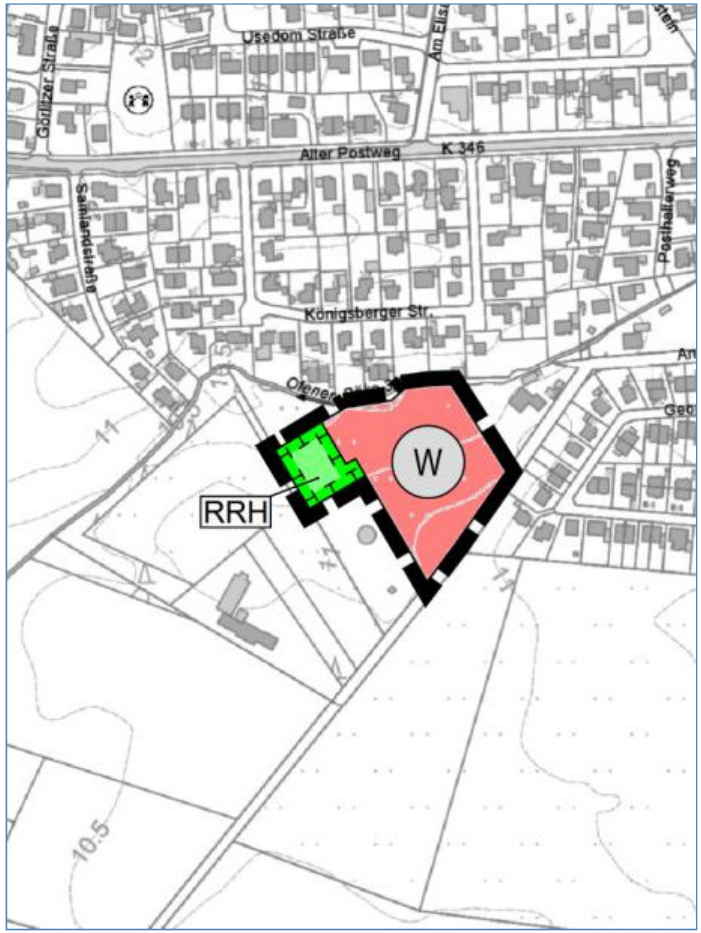
Ausgleich Wallhecke- im Wallheckenschutzprogramm
Ausgleich rd. 6.200 Werteinheiten –
Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes
Hinweis auf Wasserschutzgebiet – Zone IIIa-Kennzeichnung

Landwirtschaftskammer
Hinweise zum Geruchsgutachten – Wetterdaten
Brake geeignet- pauschaler Ansatz für Aufstockung
Tierbestand geeignet
Kompensation - Flächenpool Horstbüsche

Landesbehörde Straßen und Verkehr / VBN
Keine Anregungen und Bedenken

Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung



EWE Wasser
Anschluss an Schmutzwasserentsorgung möglich,
Hinweis auf Gerüche und Lärm von Pumpwerk – siehe Gutachten (Geruchswerte werden eingehalten, Lärmschutzmaßnahme)

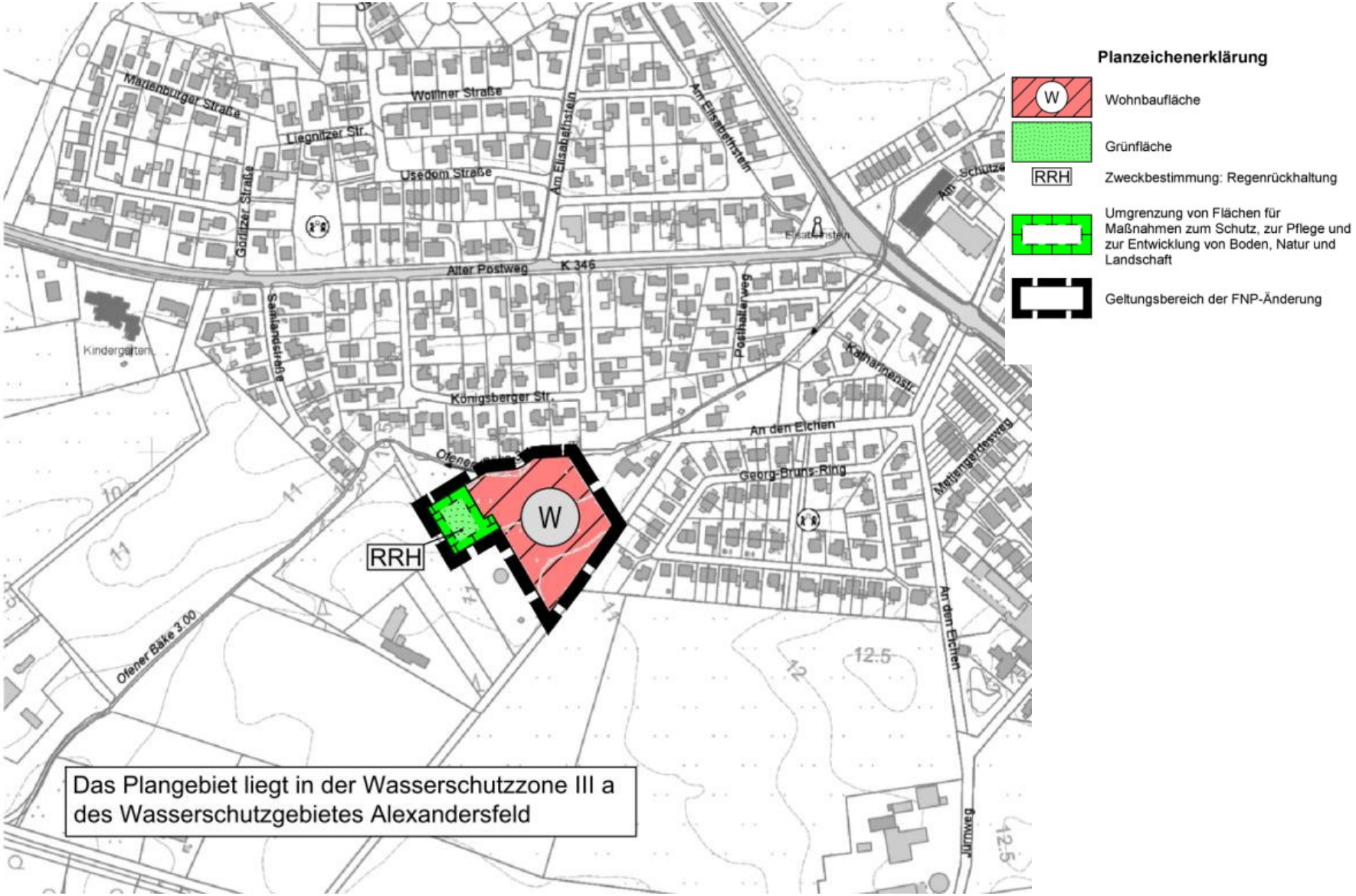
OOWV
Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zum Brandschutz
Hinweise auf Leitung – Verlegung in Gehweg angestrebt

EWE Netz, Telekom, Vodafone
Hinweise zur Ver- und Entsorgung

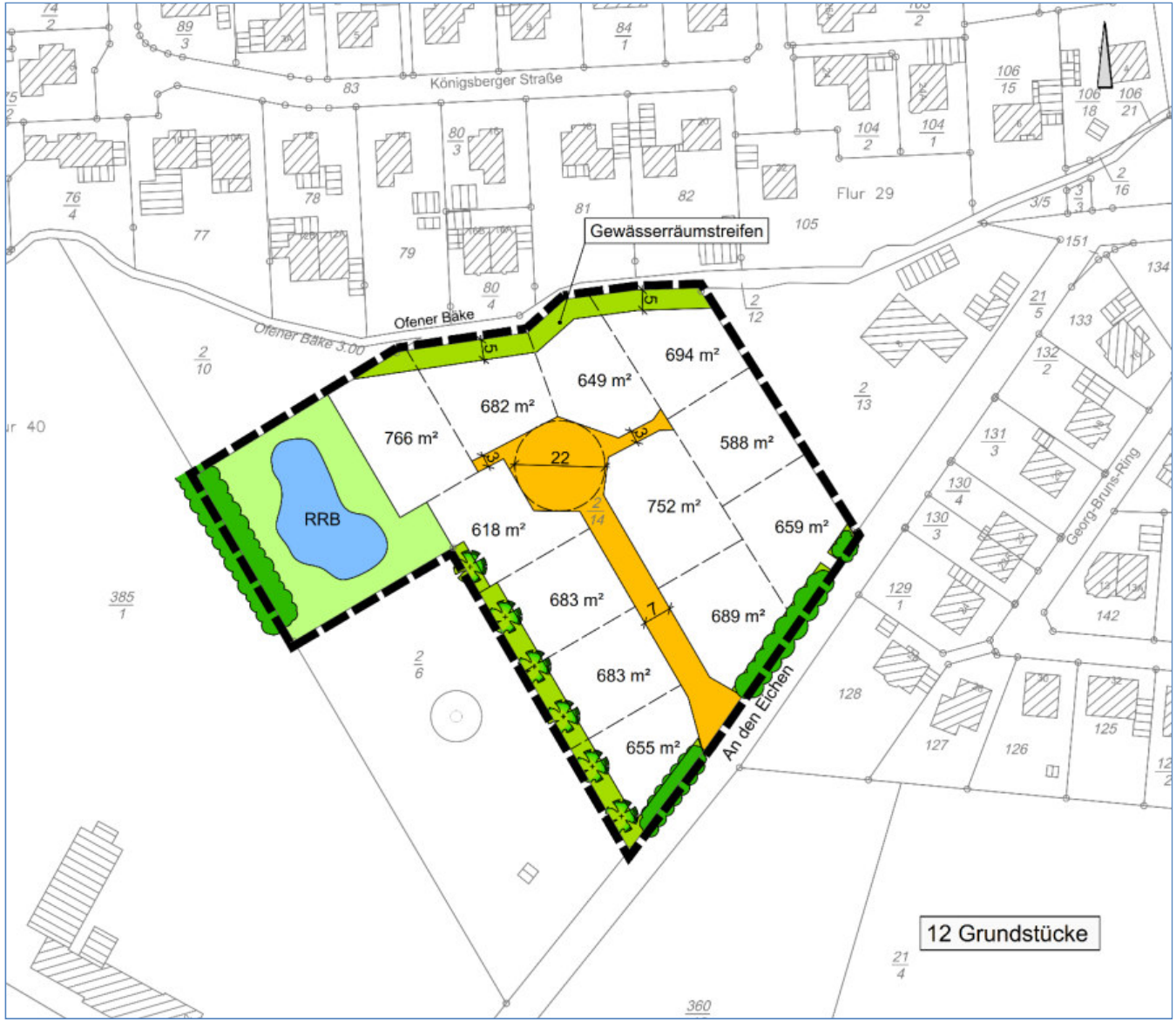
LBEG
Hinweise zum Bodenschutz

LGLN
Hinweise zur Kampfmittelerforschung

Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung


Planzeichenerklärung
W
Wohnbaufläche
Grünfläche
RRH
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Geltungsbereich der FNP-Änderung
Marienburger Straße
Wollner Straße
Liegnitzer Str.
Usedom Straße
Am Elisabethstein
Alter Postweg
K 346
Kindergarten
Königsberger Str.
An den Eichen
Georg-Bruns-Ring
Ofener Bäke 3.00
RRH
W
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld

Bebauungsplan Nr. 117 I



Legende:

- Grundstücksgrenzen
- 752 m² Grundstücksgrößen
- Verkehrsfläche
- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat
- Regenrückhaltebecken
- Baum
- Gehölzstreifen/Wallhecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Städtebauliches Konzept (März 2021)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50m, FH ≤ 9,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

GR — Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Haarenwasseracht oder beauftragte Dritte

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Landkreis Ammerland

Hinweis auf RROP Fernwasserleitung – außerhalb

Baumaufmaß – Kronentraufbereich - Baugrenze wird zurückgenommen

Ausgleich Wallhecke- im Wallheckenschutzprogramm Ausgleich rd. 6.200 Werteinheiten – Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Abfallentsorgung Aufstellplatz Mülltonnen – Wendeplatz 22 m ausreichend, Planstraße ausreichend breit

Mindestgrundstücksgrößen - 300 qm Bezug auf Doppelhaushälfte, Einzelhäuser 500 statt 550 qm

Festsetzung Trauf- und Firsthöhen, Bezugspunkt – Anpassung Definition Firsthöhe, Gelände ca. 10-20 cm Tiefer als An den Eichen

Örtliche Bauvorschriften – Abweichungen zu 117

Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung

Landkreis Ammerland

Festsetzung Lärmschutz – Klarstellung zur Anwendung

Hinweise zum Geruchsgutachten – Wetterdaten Brake geeignet

Entwässerungskonzept - in Bearbeitung

Hinweis auf Wasserschutzgebiet – Zone IIIa-Kennzeichnung

Landwirtschaftskammer
Hinweise zum Geruchsgutachten – Wetterdaten Brake geeignet- pauschaler Ansatz für Aufstockung Tierbestand geeignet
Kompensation - Flächenpool Horstbüsche

Landesbehörde Straßen und Verkehr / VBN
Keine Anregungen und Bedenken

Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung

Haaren Wasseracht
Böschungskante einmessen, Räumstreifen öffentliche Grünfläche – Grundstücksgrenzen zurück + GFL

EWE Wasser
Anschluss an Schmutzwasserentsorgung möglich, Hinweis auf Gerüche und Lärm von Pumpwerk – siehe Gutachten (Geruchswerte werden eingehalten, Lärmschutzmaßnahme)

OOWV
Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zum Brandschutz
Hinweise auf Leitung – Verlegung in Gehweg angestrebt

EWE Netz, Telekom, Vodafone
Hinweise zur Ver- und Entsorgung

LBEG
Hinweise zum Bodenschutz

LGLN
Hinweise zur Kampfmittelerforschung

Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung

Einwender 1

Hinweis auf schadlose Oberflächenentwässerung – Entwässerungskonzept – Grundstück nicht betroffen

Einwender 2

Bedenken wegen Verlust der Eichen – Erhalt, Wallheckendurchbruch wird kompensiert, Rücknahme Baugrenze

Bedenken wegen Verkehr– 12 Baugrundstücke verträglich

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Einwender 3 + 171 Unterschriften

Bedenken wegen Gerüchen und Lärm von Pumpwerk
Gutachten (Geruchswerte werden eingehalten, Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt)

Bedenken wegen Aufgabe des Reiterhofs
hoher bedarf nach Baugrundstücken,
vorhandene Infrastruktur,
Pachtbetrieb, Flächenerwerb durch freihändigen verkauf

Bedenken wegen Wegfall naturräumlicher Bestandteile
Strauch – und Baumhecken bleiben weitestgehend erhalten,
Anpflanzgebot und Rückhaltebecken zur freien Landschaft

Königsberger Straße
Gewässerräumstreifen
Ofener Bäke
Ofener Bäke 3.00
Böschungsoberkante
Baumreihe
Wall mit Sträuchern
RRB
732 m²
537 m²
548 m²
534 m²
588 m²
22
752 m²
618 m²
659 m²
683 m²
689 m²
683 m²
655 m²
Birke D=0,3
Birke D=0,2
Eiche D=0,3
Eiche D=0,4
Asphaltstraße
An den Eichen
Flur 29
12 Grundstücke
Legende:
Grundstücksgrenzen
752 m²
Grundstücksgrößen
Verkehrsfläche
Grünfläche, öffentlich
Grünfläche, privat
Regenrückhaltebecken
Baum
Gehölzstreifen/Wallhecke
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Königsberger Straße
Ofener Bäke
Ofener Bäke 3.00
Wall mit Sträuchern
Baumtraufe
RRH
GR
GFL
Böschungsoberkante
WA
I
0,3
a
ED
TH≤ 4,50 m
FH≤ 9,00m
17,5
22
7
Eiche D=0,
Birke D=0,3
Birke D=0,2
Asphaltstraße
An den Eichen
Flur 29
PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 4,50m FH ≤ 9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
9. Grünflächen
Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
GR Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
zu erhaltender Baum
15. Sonstige Planzeichen
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Haarenwasseracht oder beauftragte Dritte
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausschluss gebietsuntypischer Nutzungen (WA)

2. Trauf- und Firsthöhen

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 9,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Planstraße) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.

max. Firsthöhe von 9,00 m

(2) Die Traufhöhe wird auf 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

max. Traufhöhe von 4,5 m
(Ausschluss v. Staffelgeschossen)

3. Sockelhöhe

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

max. Sockelhöhe von 0,6 m

Bezugspunkt Planstraße

4. Abweichende Bauweise

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

abweichende Bauweise mit begrenzten Gebäudelängen
- **Einzelhaus 18 m**
- **Doppelhaushälfte 12 m**

Textliche Festsetzungen

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhaushälften mit 300 m² festgesetzt.

6. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

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

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den von immissionsschutzrechtlichen Überschreitungen betroffenen Bereiche sind bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen vorzunehmen:

a) Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Wohn- und Schlafräume, „Wohnküchen", Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros. Unterrichts- und Seminarräume) in den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch geeignete Grundrissgestaltung oder nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.

b) oder Anwendung anderer, geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird.

c) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

Mindest-Grundstücksgrößen

2 WE pro Einzelhaus und
1 WE pro Doppelhaushälfte

Ausschluss von Bebauungen gem. § 12 und § 14 BauNVO i. d. Straßenrandbereichen

Passiver Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm

- **Grundrissgestaltung**
- **Technische Maßnahmen**
- **…**

Textliche Festsetzungen

9. Grünordnerische Maßnahmen

9.1 Gewässerräumstreifen

Gewässerräumstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasseracht sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Der Streifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasseracht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

9.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gehölzerhalt

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

Im Traufbereich der zu erhaltenden Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzgebote

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 1 in Ergänzung des Bestandes anzulegen.

(2) Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Regenrückhaltebecken

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

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Im Traufbereich der Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Baum-Strauchhecke

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

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	***Wissenschaftlicher Name***	**Wuchsform Größe**
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	Corylus colurna	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum
Moorbirke	Betula pubescens	Mittelgroßer Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	Quercus robur	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform/Dachneigung

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

Vorgaben zur Dachneigung + -form

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

Ausschluss von „Schottergärten“

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

straßenseitige Einfriedung mit Hecken/Zäunen

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Denkmalschutz

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Denkmalschutz/Umgang mit Bodenfunden

2. Altablagerungen

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

Umgang mit Altablagerungen

3. Versorgungsleitungen

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

Umgang mit Versorgungsleitungen

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

Wasserschutzgebiet/ Schutzzone III A Alexandersfeld

5. Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Artenschutz

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Gemeinde Wiefelstede

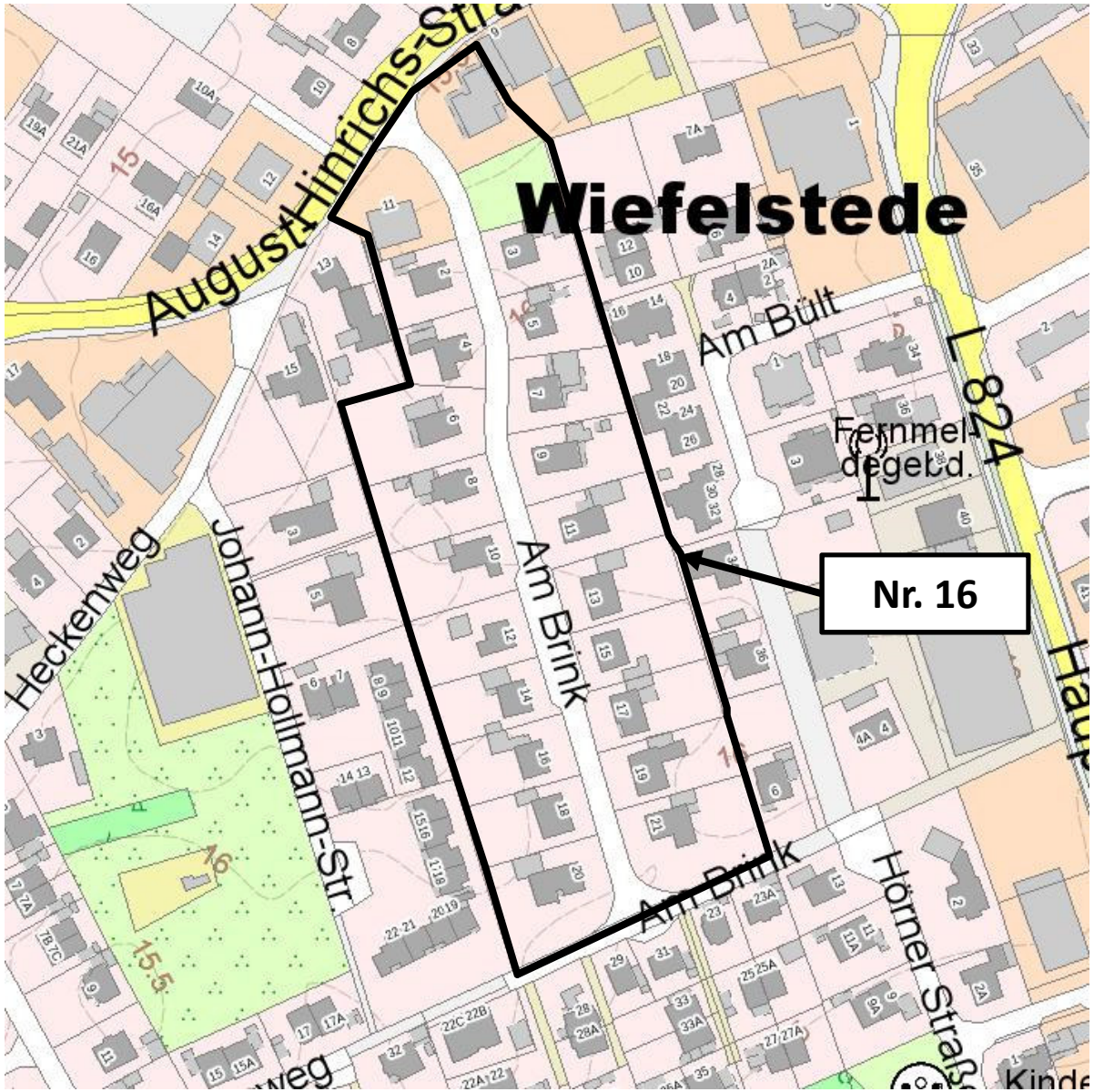
Bebauungsplan Nr. 16
„Am Brink“
1. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss

DIE GEMEINDE Wiefelstede

Übersichtsplan

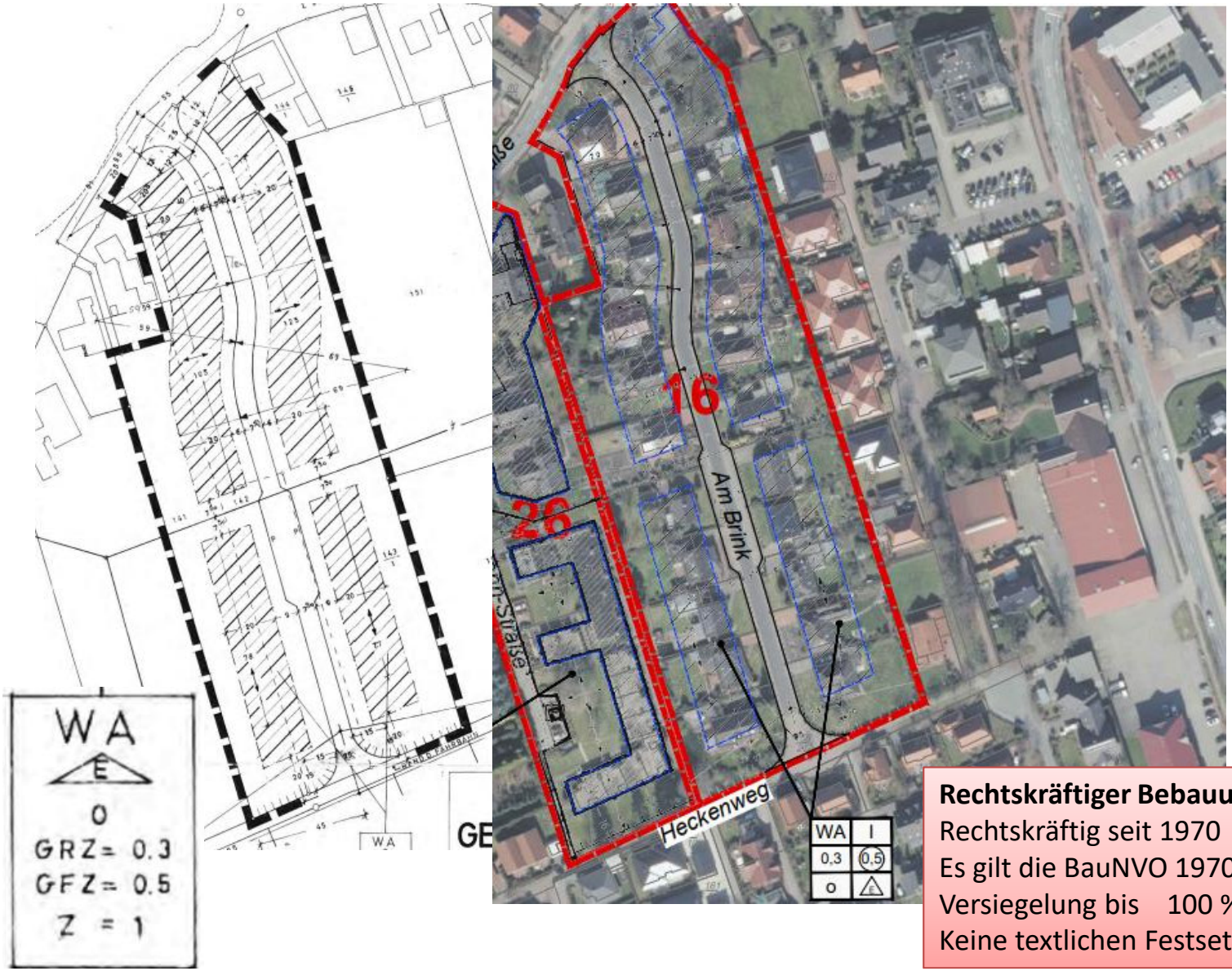


Plangebiet liegt in zentraler Lage,
Nähe Ortsdurchfahrt und Kindergarten
Im Anschluss bereits verdichtete Bauformen vorhanden

Nutzungsstruktur

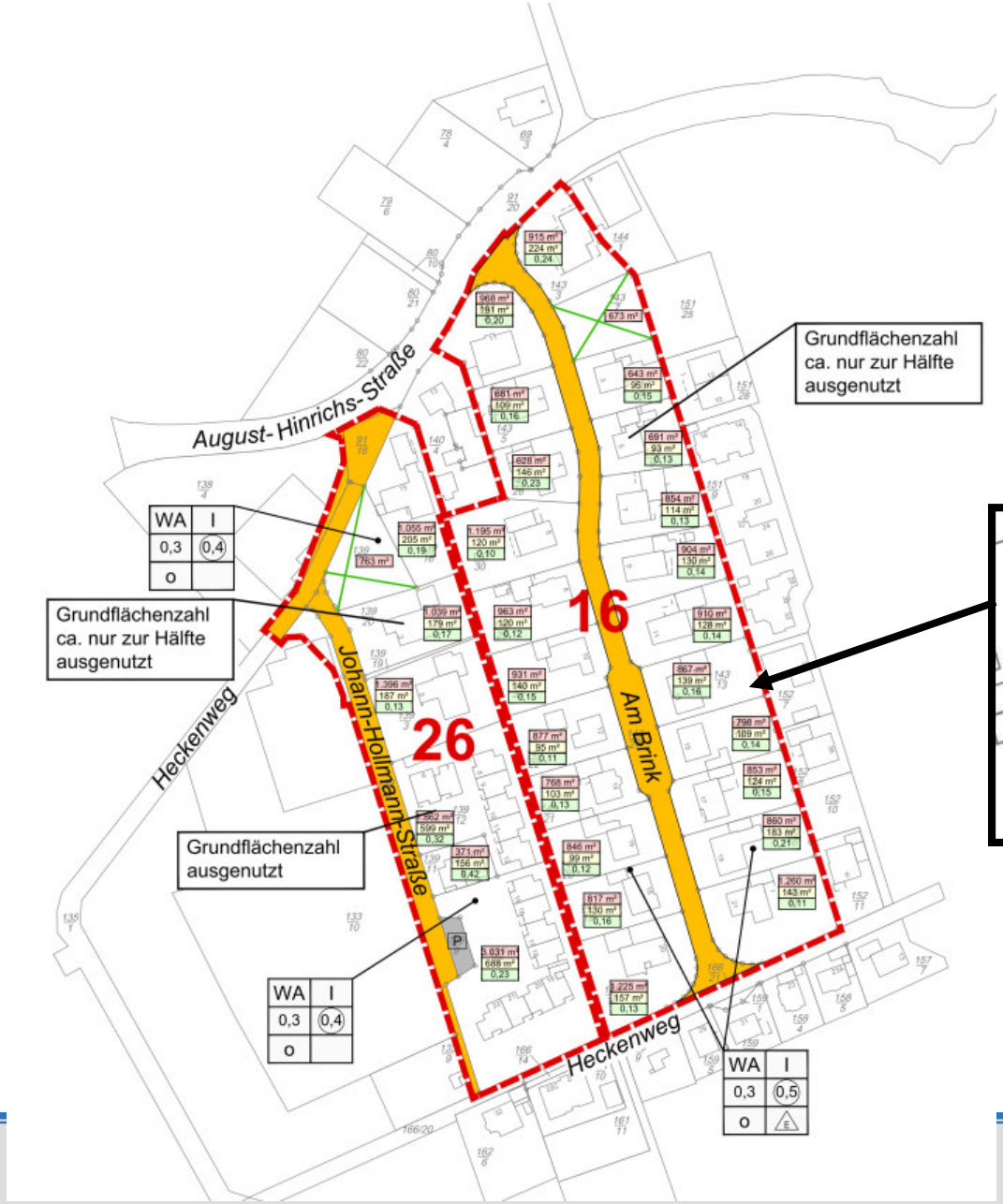
- Zentral gelegene Wohngebiete in fußläufiger Anbindung zum zentralen Versorgungsbereich und Kindergarten.
- Westlich gewerblich genutzte „Restfläche“ Gärtnerei
- B-Plan Nr. 16: Ältere Siedlungshäuser

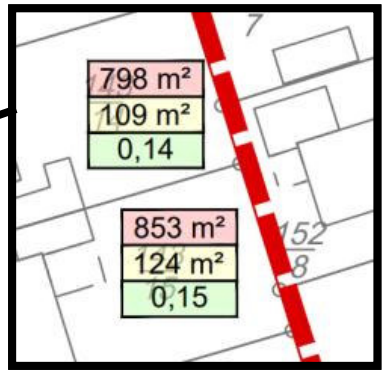
Planungsrecht



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:
Rechtskräftig seit 1970
Es gilt die BauNVO 1970
Versiegelung bis 100 % zulässig
Keine textlichen Festsetzungen

Mögliche Ausnutzung



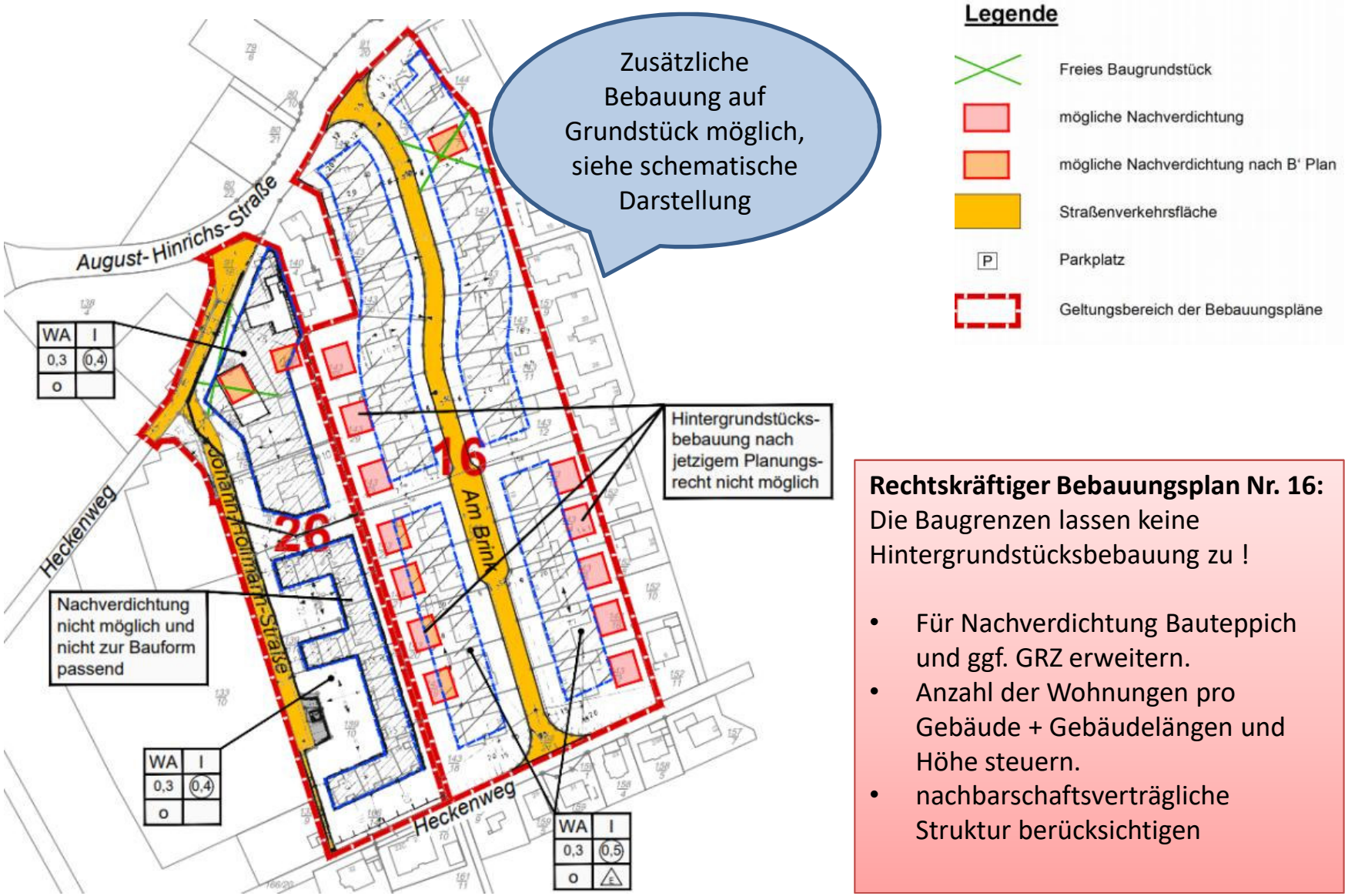


Legende

- Grundstücksgröße
- Gebäudegröße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Freies Baugrundstück
- P Parkplatz
- Geltungsbereich der Bebauungspläne

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:
Der Bebauungsplan (Baugrenzen und GRZ) lässt eine höhere Grundstücksausnutzung zu!

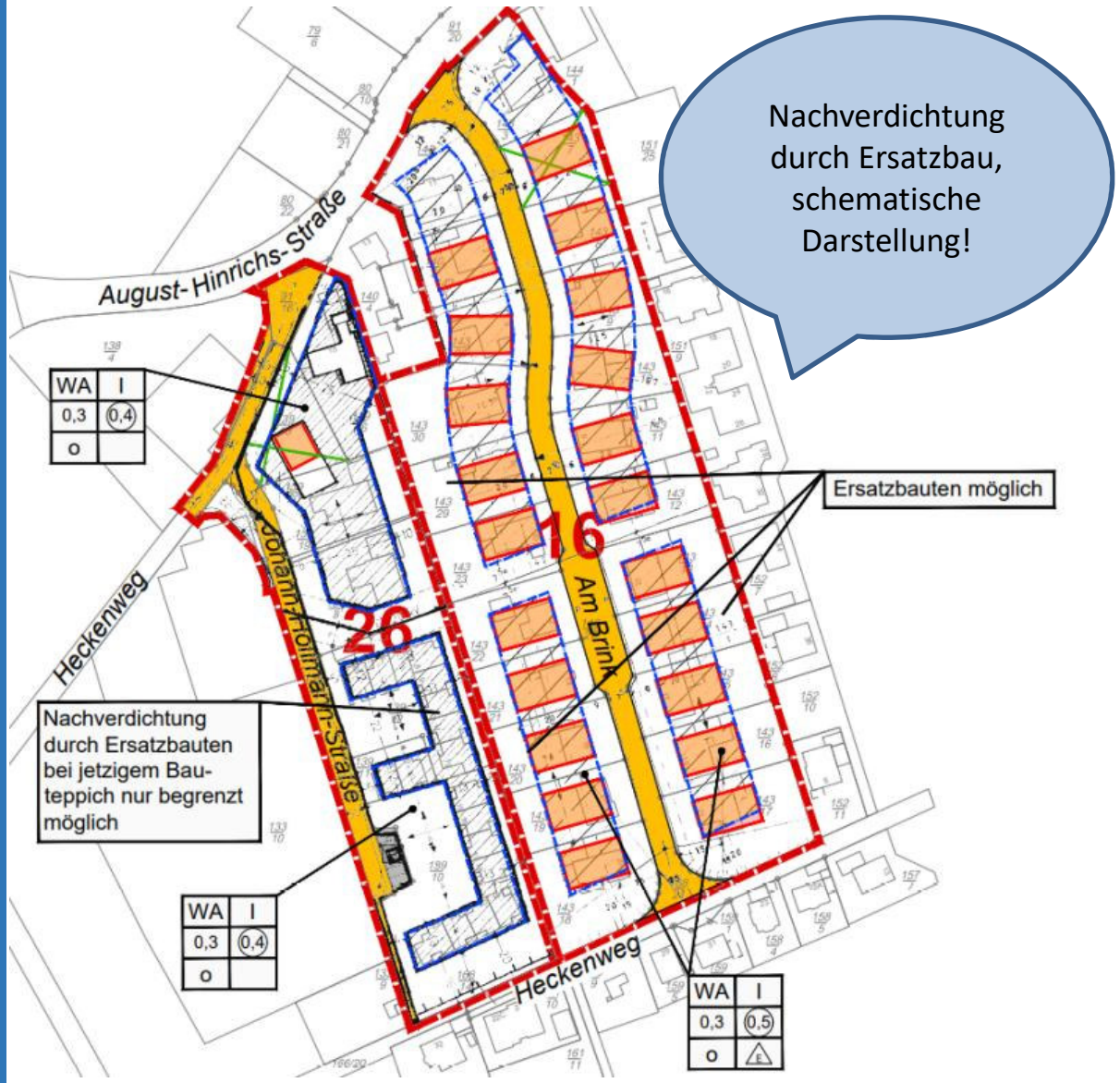
Prüfung der Nachverdichtung – Variante 1



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:
Die Baugrenzen lassen keine Hintergrundstücksbebauung zu !

- Für Nachverdichtung Bauteppich und ggf. GRZ erweitern.
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude + Gebäudelängen und Höhe steuern.
- nachbarschaftsverträgliche Struktur berücksichtigen

Prüfung der Nachverdichtung – Variante 2



Legende

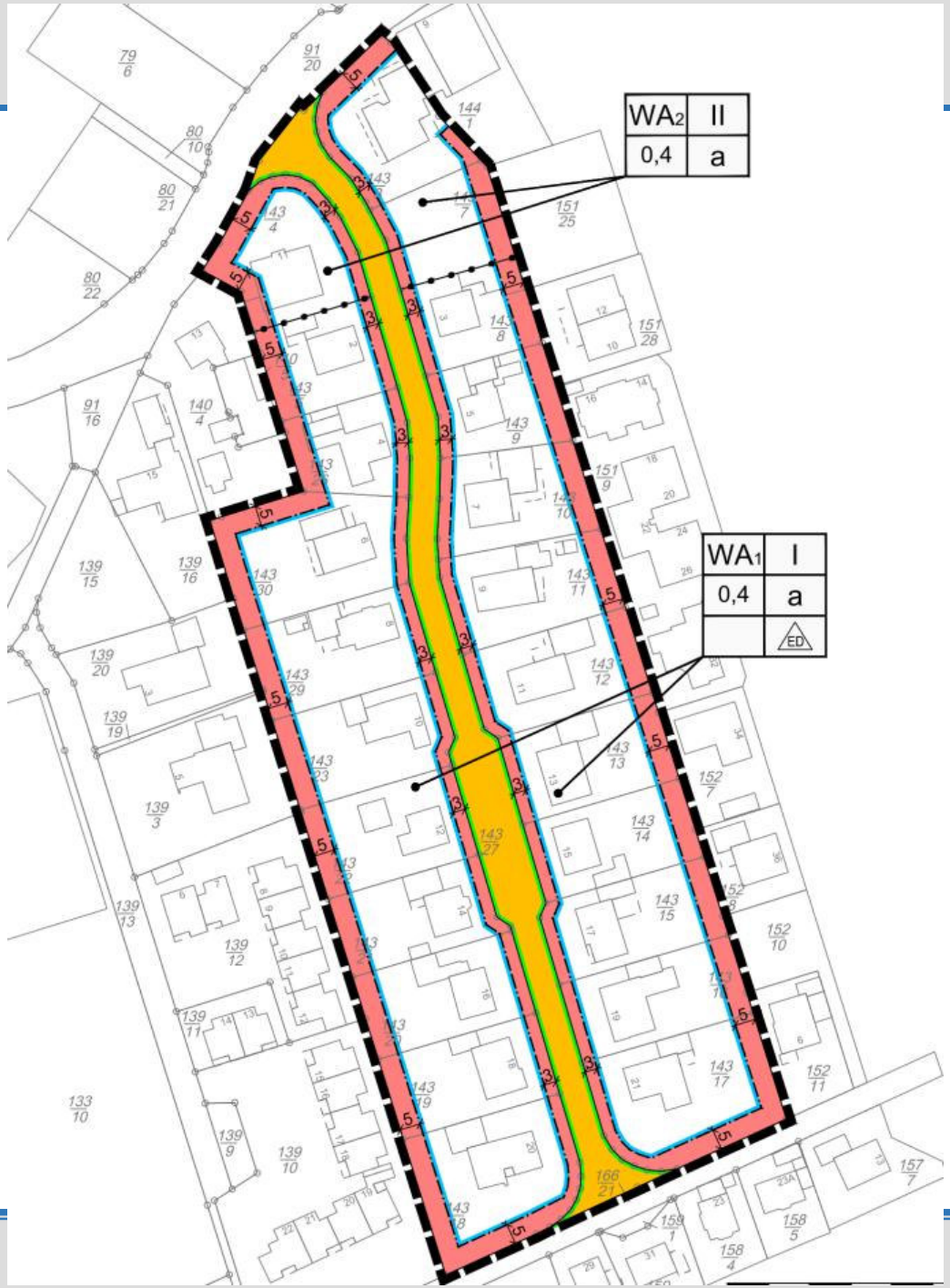
- Freies Baugrundstück
- mögliche Nachverdichtung
- mögliche Nachverdichtung nach B' Plan
- Straßenverkehrsfläche
- P Parkplatz
- Geltungsbereich der Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 16:

- Nachverdichtung durch Ersatzbau möglich, nach jetzigem Baurecht nur mit einem Vollgeschoss und nur Einzelhäuser (ohne Grundstücksteilung, auch Doppelhäuser möglich)
- Für Nachverdichtung durch MFH Erhöhung der GRZ + Anzahl der Vollgeschosse erforderlich
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude + Gebäudelängen und Höhen steuern.

Grundzüge der Planung/Ziele

- Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser)
- abschnittsweise verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

Ausschluss gebietsuntypischer Nutzungen (WA)

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

	Firsthöhe	Traufhöhe
WA 1	9,00 m	4,50 m
WA 2	10,00 m	6,50 m

max. TH/FH 4,5/ 9,0 m

max. TH/FH 6,5/ 10,0 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Am Brink“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Am Brink“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

max. Sockelhöhe von 0,6 m

Textliche Festsetzungen

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 200 qm
WA 2	6 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 100 qm

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 8 m für eine Doppelhaushälfte.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte
WA 1	15 m	8 m
WA 2	20 m	10 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

Mindestgrundstücksgröße
- **Einzelhaus 400 qm**
- **Doppelhaushälfte 275 qm**

Anzahl Wohnungen
WA 1
ED 2/1 W, max 1 W je 200 qm
WA 2
ED 6/2 W, max 1 W je 100 qm

Abweichende Bauweise

WA 1 - ED 15/8 m
WA 2 - ED 20/10 m

Überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen an Straße unzulässig

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachgestaltung**

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

   Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

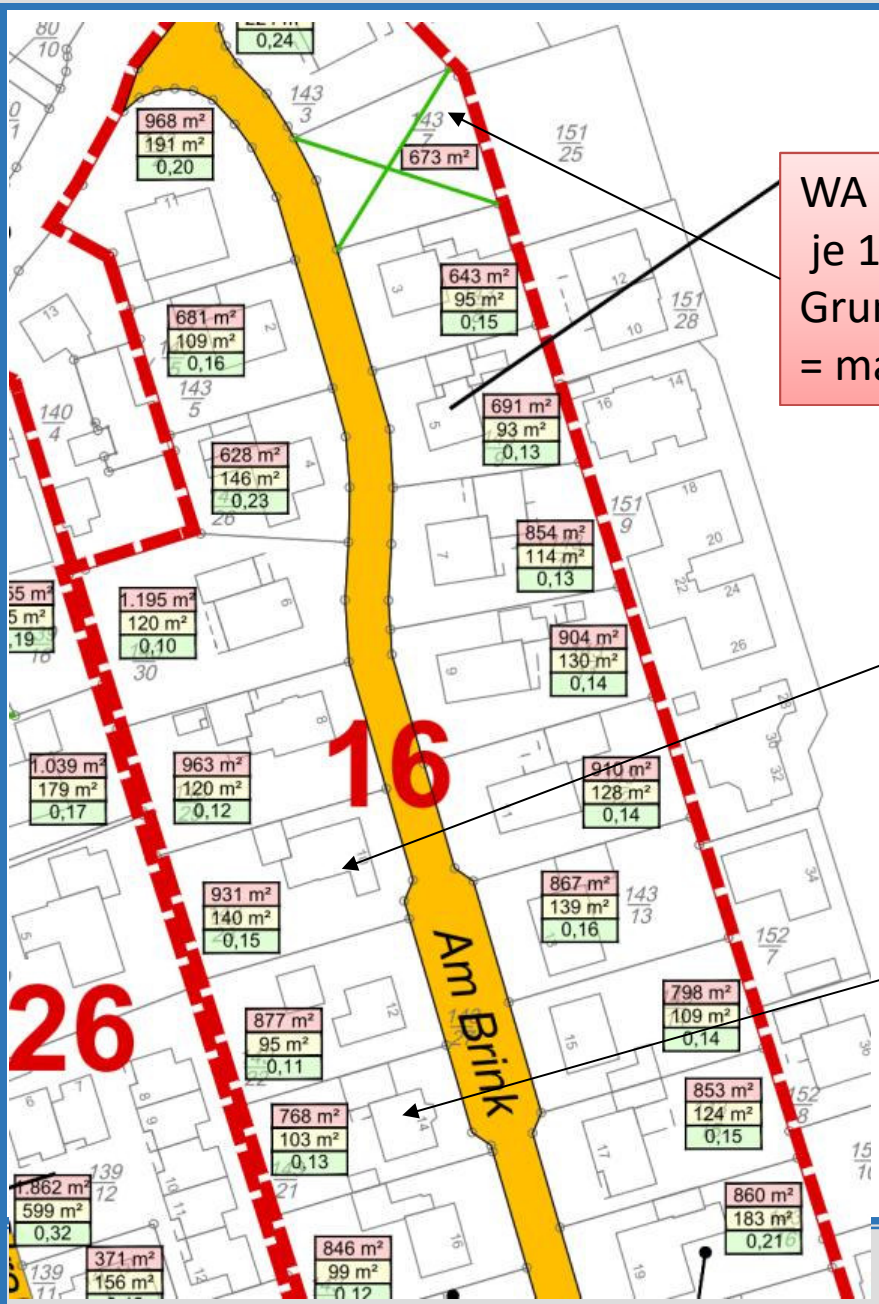
   Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

   Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Vorgaben zur Dachneigung + -form

Ausschluss von „Schottergärten“

Beispiel Umsetzung



WA 2 = ED 6/2 W,
je 100 qm 1 W
Grundstück 673 qm
= max 6 W

Mindestgrundstücks
größe ED 400/275
qm = E oder DH
möglich

WA 1 ED 2/1 W,
je 200 qm 1 W
Grundstück 931 qm
= max 4 W (2+2)

Mindestgrundstücks
größe ED 400/275
qm = E + E oder DH
möglich

WA 1 ED 2/1 W,
je 200 qm 1 W
Grundstück 768 qm
= max 3 W (1+2)

Mindestgrundstücks
größe ED 400/275
qm = E oder DH
möglich

Beispiel Wohnungsdichte

Beispiel Einzel – und Doppelhäuser
Pro **Wohngebäude** maximal **2/1** Wohnungen
Pro **200** qm **Baugrundstücksfläche** maximal
eine Wohnung – 800 qm = 4 Wohnungen

Baugrundstück
(800 m²) - EH

2 Wohnungen

2 Wohnungen

Baugrundstück
(800 m²) - DH

1 Wo | 1 Wo

1 Wo | 1 Wo

Baugrundstück
(800 m²) MFH

~~4 Wohnungen~~

Geht nicht

Baugrundstück
(800 m²) - EH

~~2 Wo | 2 Wo~~

Geht nicht

Beispiel Einzel – und Doppelhäuser
Pro **Wohngebäude** maximal **6/2** Wohnungen
Pro **100** qm **Baugrundstücksfläche** maximal
eine Wohnung – 600 qm = 6 Wohnungen

Baugrundstück
(600 m²) - MFH

6 Wohnungen

Baugrundstück
(600 m²) - DH

2 Wo | 2 Wo

1 Wo | 1 Wo

Baugrundstück
(600 m²)

~~6 Wohnungen~~

~~6 Wohnungen~~

Geht nicht

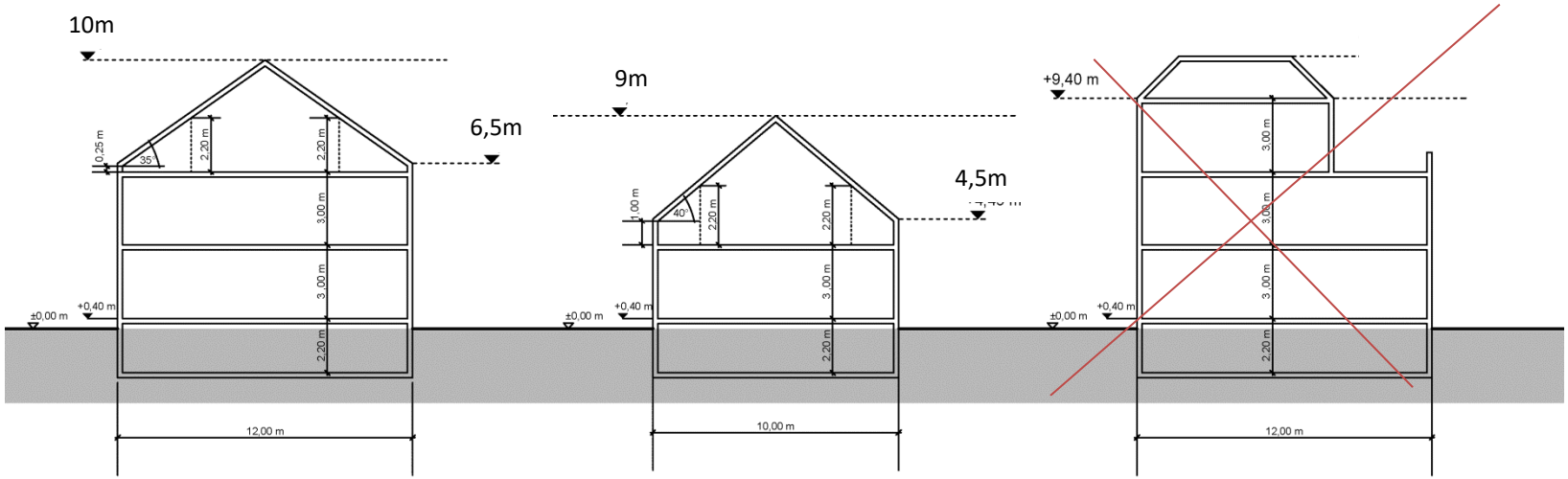
Baugrundstück
(600 m²)

~~2 Wo | 2 Wo~~

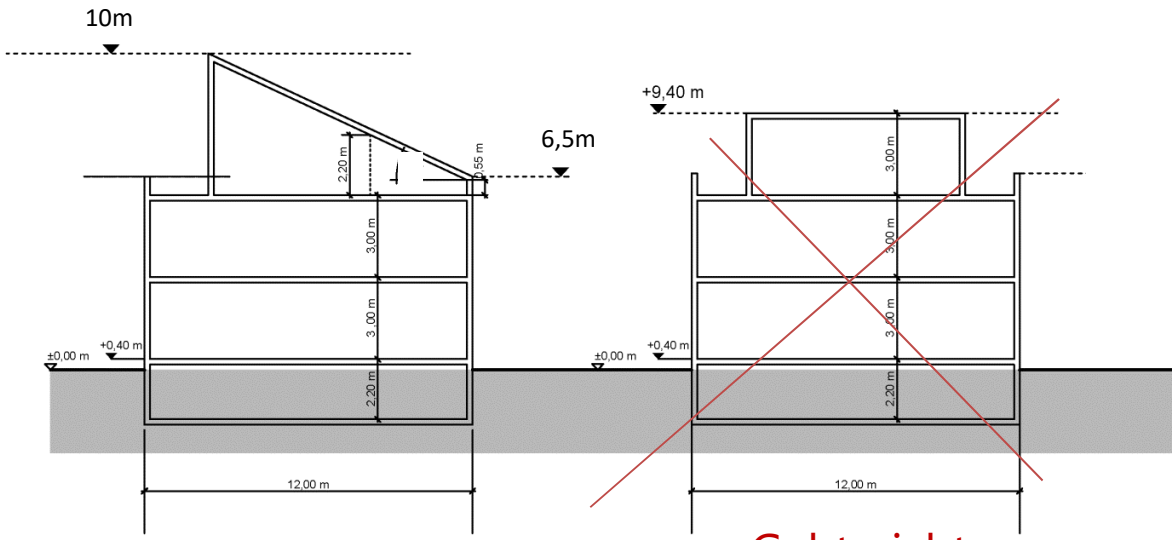
~~2 Wo | 2 Wo~~

Geht nicht

Beispiel Baukörper



Geht nicht



Geht nicht

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 51
„Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhornsweg“
1. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

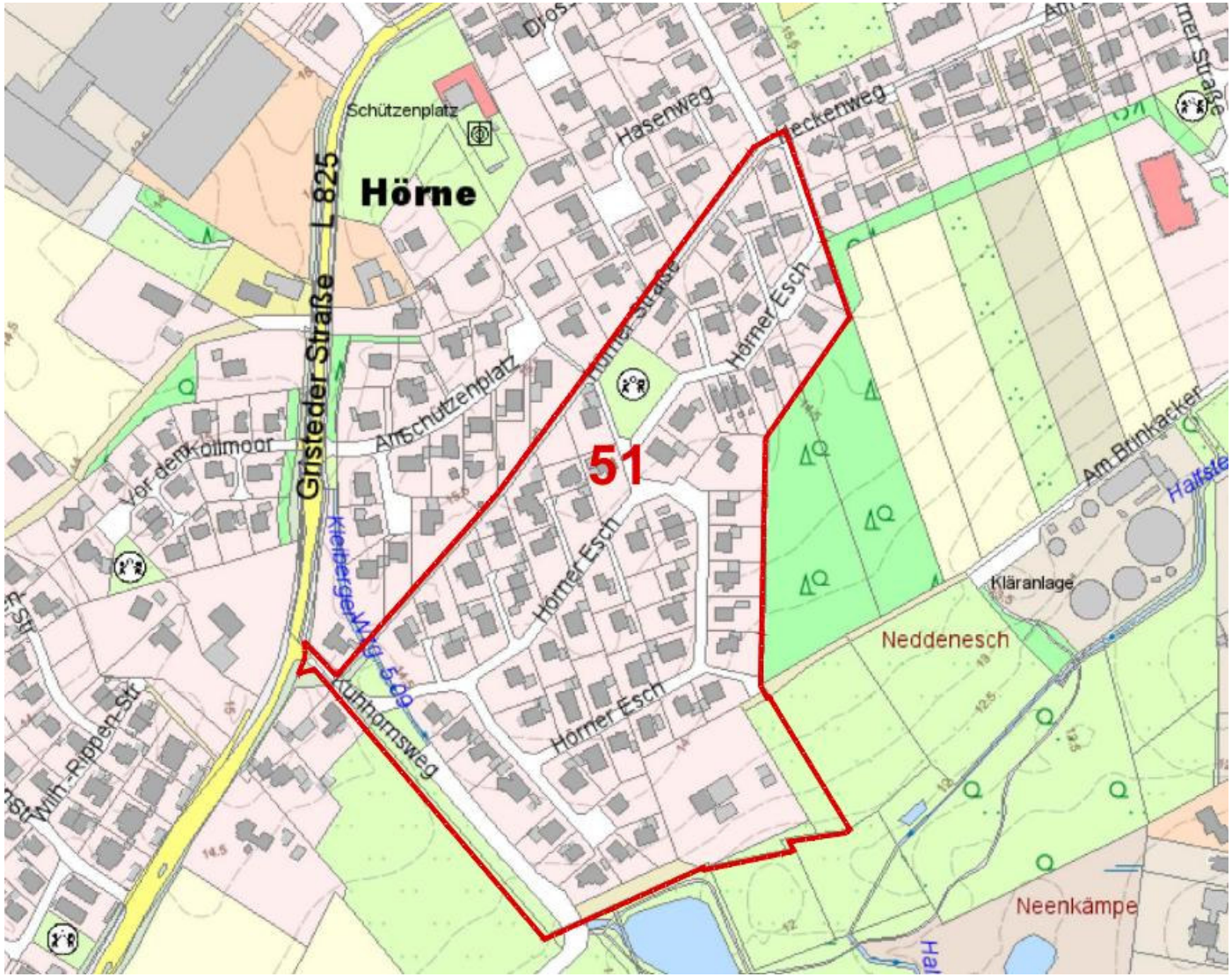
Aufstellungsbeschluss

DIE GEMEINDE Wiefelstede

NWP Planungsgesellschaft mbH

Bau- und Umweltausschuss am 26.04.2020

Übersichtsplan



Vollständig erschlossenes Baugebiet am Siedlungsrand

Nutzungsstruktur

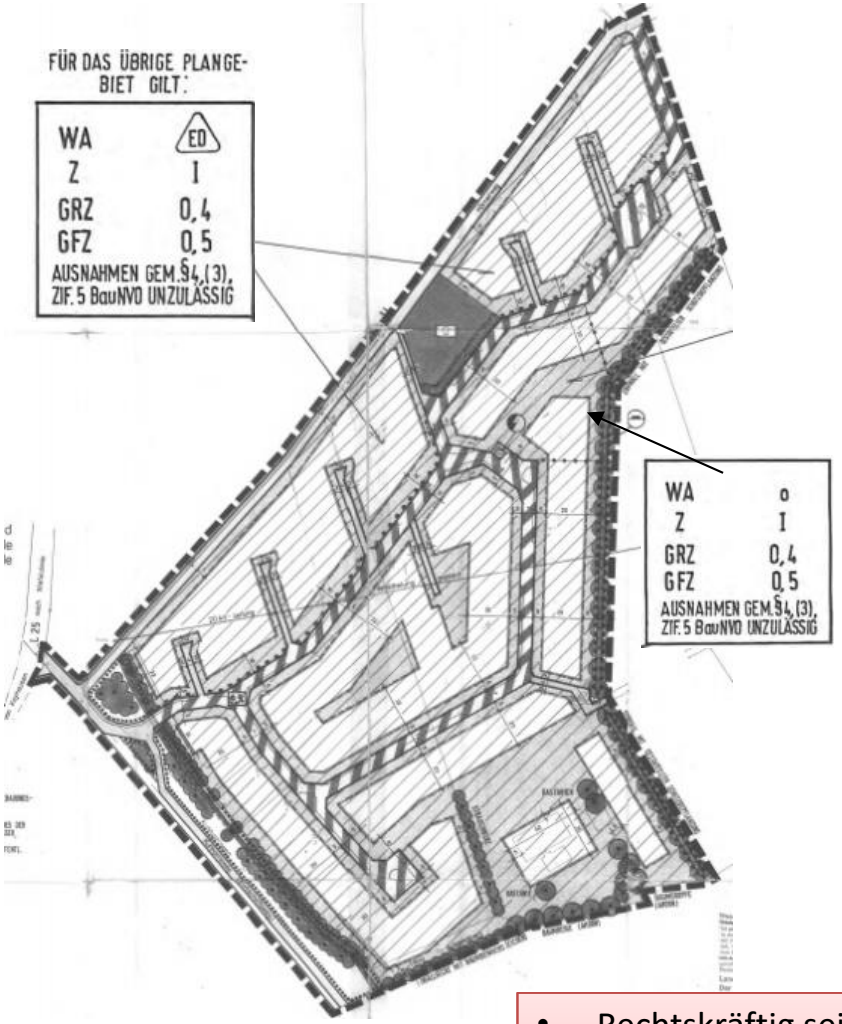
Legende

- Straßenverkehrsfläche
- Waldfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Regenrückhaltebecken
- Pflanzgebot
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Relativ homogenes abgeschlossene Siedlungsstruktur mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern

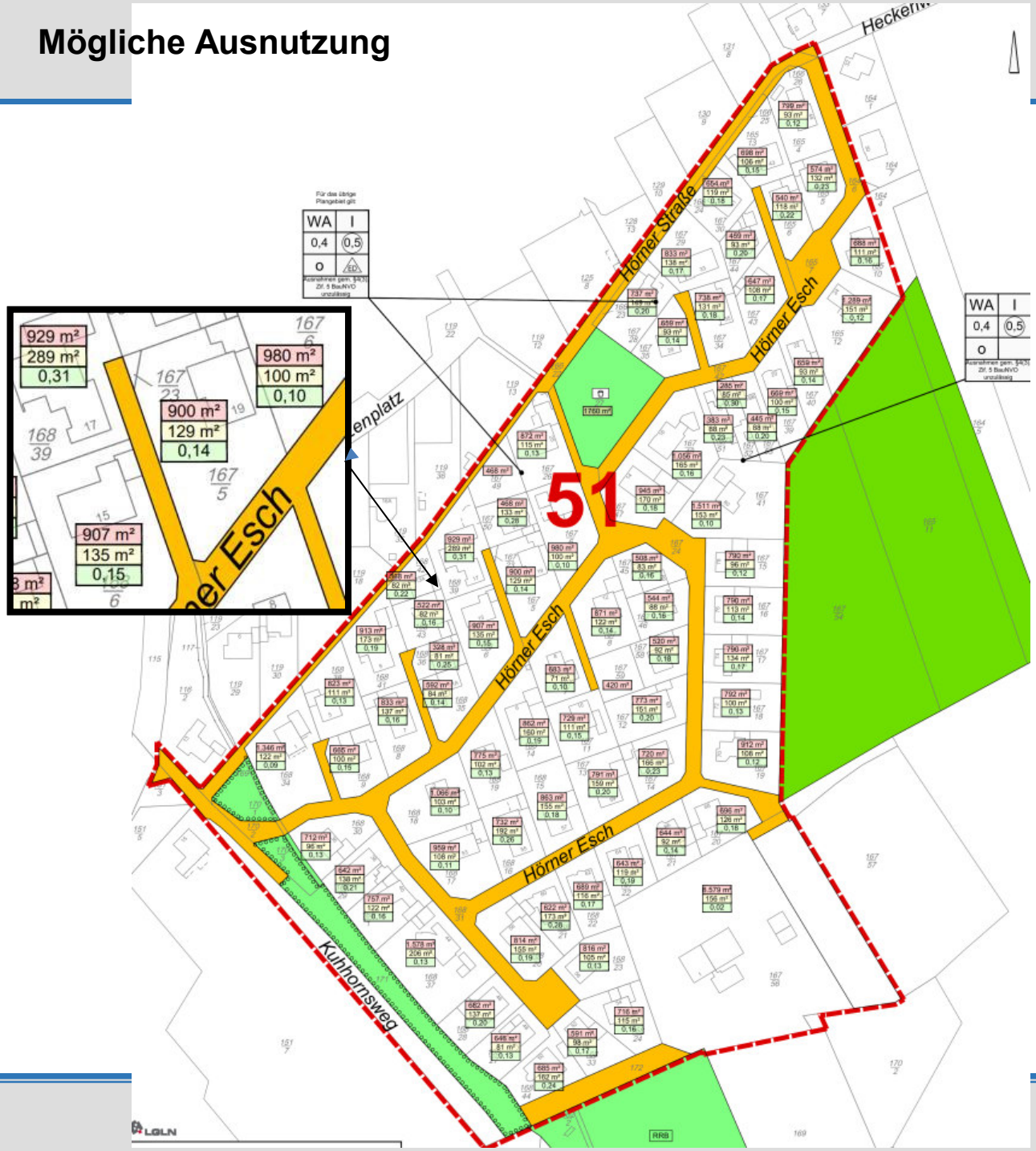
Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße

Planungsrecht



- Rechtskräftig seit 1983
- Es gilt die BauNVO 1977
- Versiegelung bis 100 % zulässig
- Keine textlichen Festsetzungen, Ausnahme: Tankstellen ausgeschlossen

Mögliche Ausnutzung



Legende

- Grundstücksgröße
- Gebäudegröße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Straßenverkehrsfläche
- Waldfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Regenrückhaltebecken
- Pflanzgebot
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan (Baugrenzen und GRZ) lässt eine höhere Grundstücksausnutzung zu, jedoch nur mit einem Vollgeschoss.

Grundzüge der Planung/Ziele

- Erhalt vorhandener Strukturen
- geringe Nachverdichtung
- Festsetzungen zur Steuerung der Ausnutzung

Bebauungsplan Nr. 51
1. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

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

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

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

Ausschluss gebietsuntypischer Nutzungen (WA)

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

max. TH/FH 4,5/ 9,0 m

	Firsthöhe	Traufhöhe
WA 1	9,00 m	4,50 m
WA 2	9,00 m	4,50 m
WA 3	9,00 m	4,50 m
WA 4	9,00 m	4,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Hörner Esch“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Hörner Esch“.und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

max. Sockelhöhe von 0,6 m

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

Textliche Festsetzungen

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	-	Je 300 qm
WA 2	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 300 qm
WA 3	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 250 qm
WA 4	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 600 qm

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 8 m für eine Doppelhaushälfte.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe
WA 1	15 m	-
WA 2	20 m	8 m
WA 3	21 m	8 m
WA 4	15 m	8 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

Mindestgrundstücksgröße
- Einzelhaus 400 qm
- Doppelhaushälfte 275 qm
- Reihenhausscheibe 275 qm

Anzahl Wohnungen
WA 1 - E 2 W, max 1 W je 300 qm
WA 2 - ED 2/1 W, max 1 W je 300 qm
WA 3 - EDR 2/1 W, max 1 W je 250 qm
WA 4 - ED 2/1 W, max 1 W je 600 qm

Abweichende Bauweise
WA 1 - E 15 m
WA 2 - ED 20/8 m
WA 3 - EDR 21/8 m
WA 4 - ED 15/8 m

Überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen an Straße unzulässig

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachgestaltung**

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

   Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

   Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

   Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

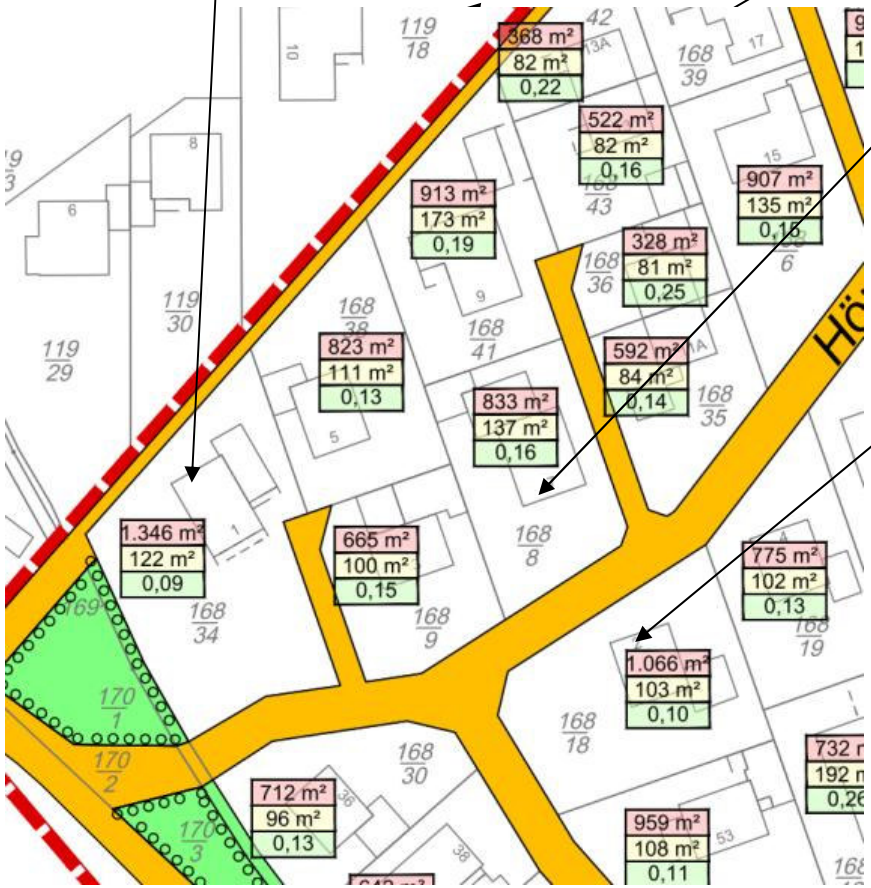
Vorgaben zur Dachneigung + -form

Ausschluss von „Schottergärten“

Beispiel Umsetzung

WA 2 = ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 1346 qm
= max 4 W

Mindestgrundstücks-
größe ED 400/275 qm =
E +E + E oder DH+DH
oder E+DH möglich



WA 2 = ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 833 qm =
max 2 W

Mindestgrundstücks-
größe ED 400/275
qm = E + E oder DH
oder möglich

WA 2 = ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 1.066 qm
= max 3 W (1+2)

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm
= E + E oder DH + E
möglich

Beispiel Umsetzung

WA 1 = E 2 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 1511 qm
= max 5 W

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm =
E +E + E möglich

WA 1 E 2 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 790 qm =
max 2 W

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm =
E möglich

WA 2 ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 871 qm =
max 2 W

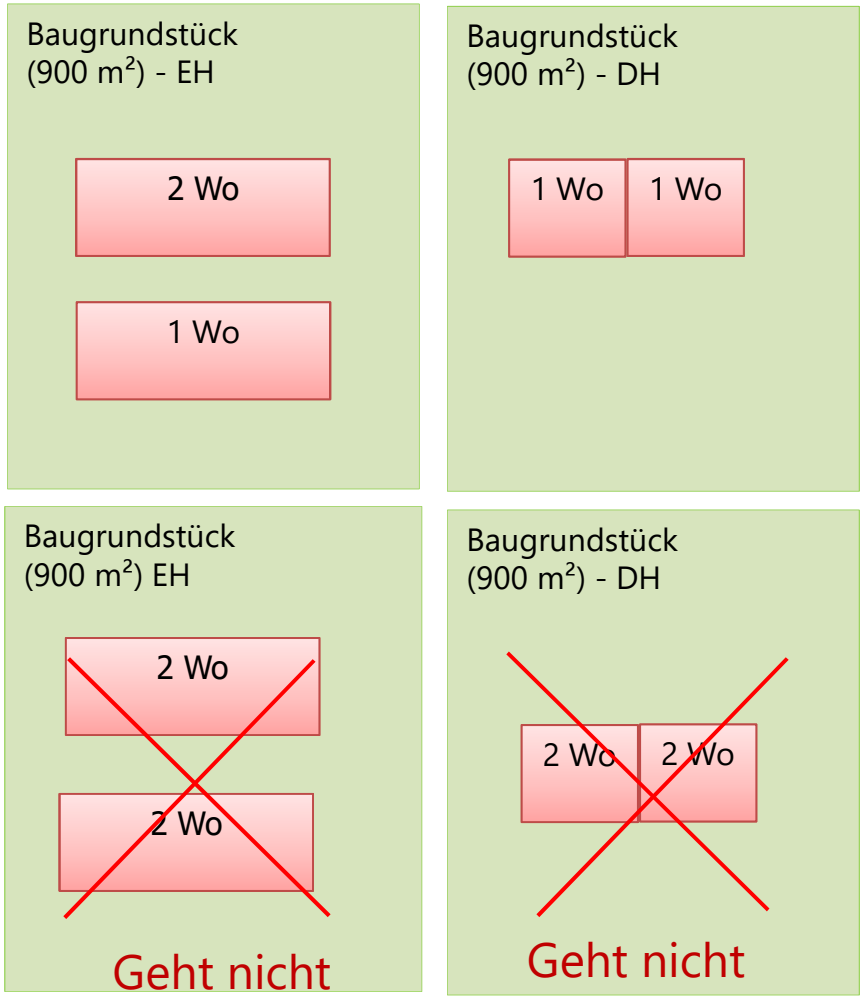
Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm =
E + E oder DH
möglich

WA 1 ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 420 qm =
max 1 W

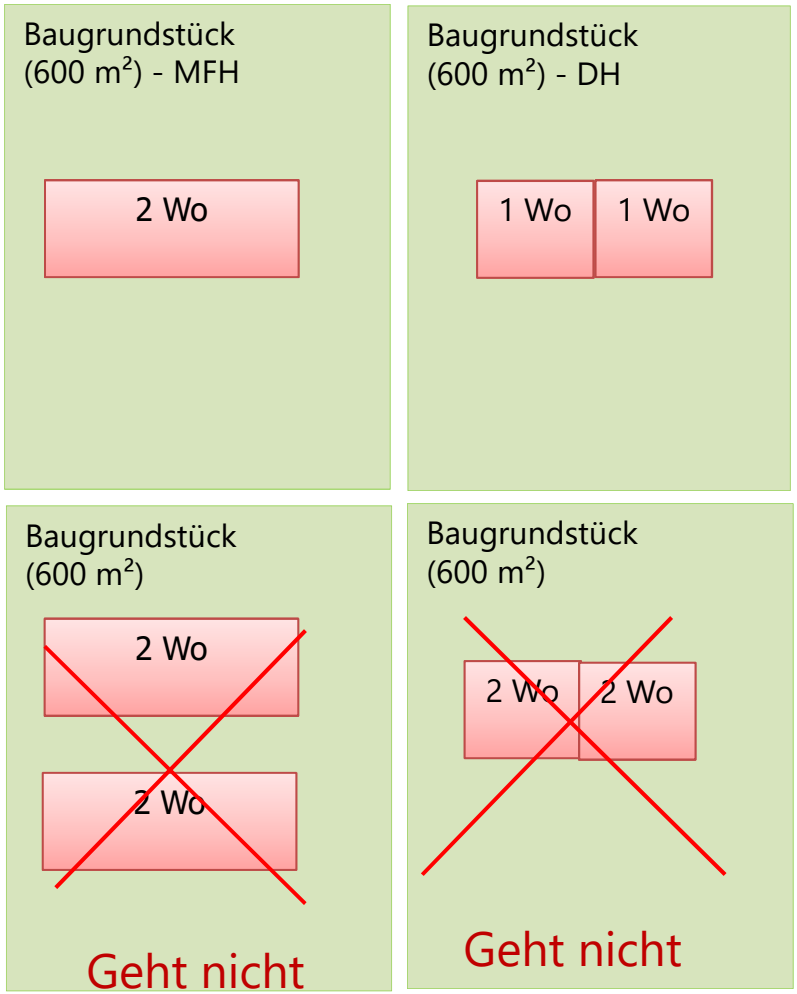
Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm
= E möglich

Beispiel Wohnungsdichte

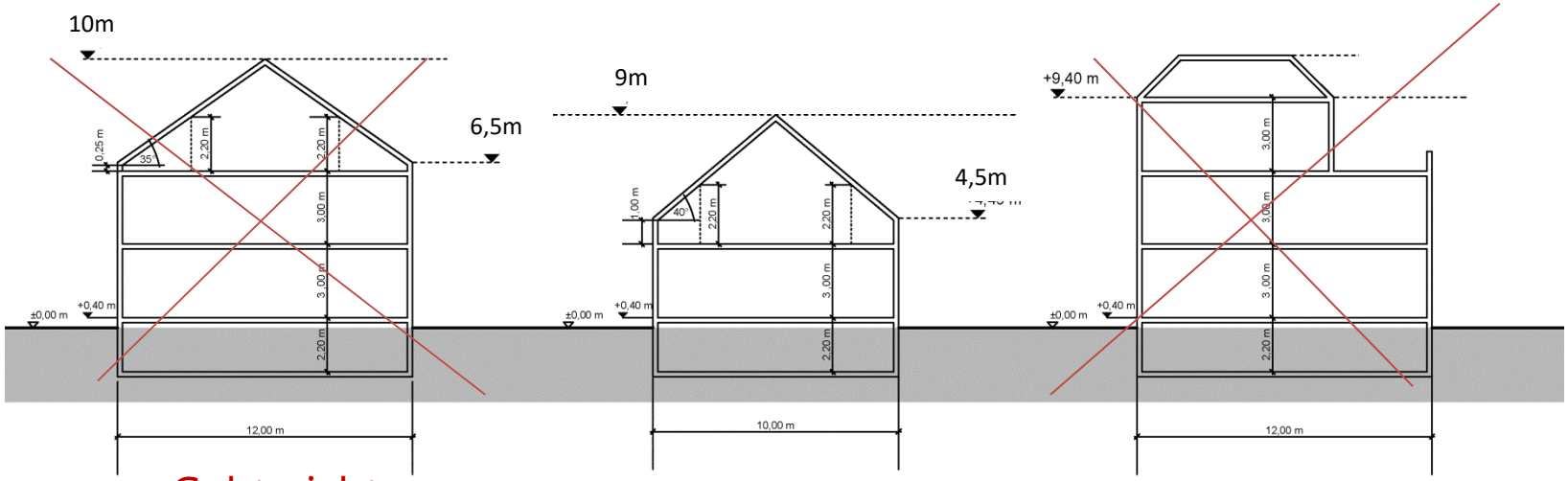
Beispiel Einzel – und Doppelhäuser
Pro **Wohngebäude** maximal **2/1** Wohnungen
Pro **300** qm **Baugrundstücksfläche** maximal
eine Wohnung – 900 qm = 3 Wohnungen



Beispiel Einzel – und Doppelhäuser
Pro **Wohngebäude** maximal **2/1** Wohnungen
Pro **300** qm **Baugrundstücksfläche** maximal
eine Wohnung – 600 qm = 2 Wohnungen

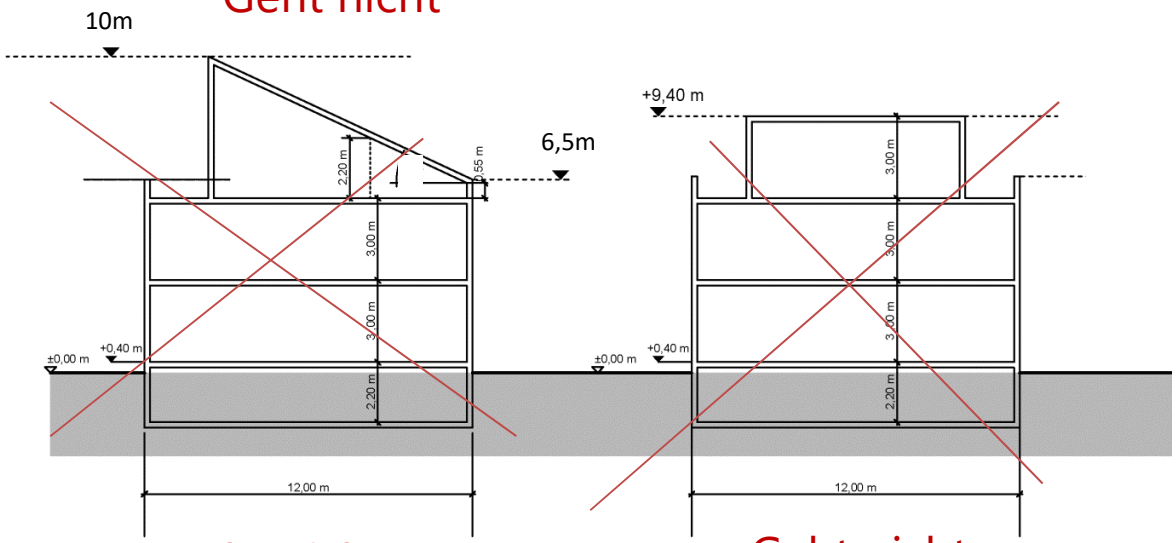


Beispiel Baukörper



Geht nicht

Geht nicht



Geht nicht

Geht nicht

Vielen Dank für Ihr Interesse.