

An die  
Mitglieder  
**des Bau- Umwelt und Klimaausschusses**  
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses findet am

**Montag, 29.11.2021, um 17:00 Uhr,**

in der Mensa der Oberschule Wiefelstede, Am Breeden 7-9, 26215 Wiefelstede statt.

**Ein Mund-Nasen-Schutz ist mitzubringen und zu tragen. Es handelt sich um eine 3-G-Veranstaltung.**

### **TAGESORDNUNG:**

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Brink" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
  - a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
  - b) SatzungbeschlussVorlage: B/1925/2021

**Öffnungszeiten Rathaus:**  
montags - freitags von 08:30 - 12:00 Uhr;  
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr  
**zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro**  
samstags von 10:00 – 12:00 Uhr  
Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus  
nach Vereinbarung

**Bankverbindungen:**  
LzO Rastede  
Raiffeisenbank Wiefelstede  
OLB Wiefelstede

**Internet:**  
<http://www.wiefelstede.de>

**IBAN**  
DE22 2805 0100 0043 3200 50  
DE33 2806 0228 0100 0012 00  
DE29 2802 0050 1681 7215 00

**Gläubiger-ID:**  
DE78ZZZ00000081306

**BIC**  
SLZODE22XXX  
GENODEF1OL2  
OLBODEH2XXX

- 8 138. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“)  
Vorlage: B/1933/2021
- 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1932/2021
- 10 136. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord")  
hier: Änderungsbeschluss  
Vorlage: B/1929/2021
- 11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord"  
hier. Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: B/1927/2021
- 12 Anfragen und Anregungen
- 13 Einwohnerfragestunde
- 14 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1925/2021

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Brink" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	13.12.2021	öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 18.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 10.08.2021. Der Bekanntmachungstext war außerdem in dem vorgenannten Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.2021 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind beigelegt.

Die Einwohnerversammlung fand am 11.11.2021 in der Mensa der Oberschule Wiefelstede, Am Breeden 7 - 9, 26215 Wiefelstede statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 04.11.2021..

### Finanzierung:

**Vorschlag / Empfehlung:**

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
  
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des ebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**Anlagen:**

Abwägungen tabellarisch  
Bebauungsplan Nr. 16 1. Änd.  
Begründung  
FNP-Berichtigung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh  
Fachdienstleiter

Marco Herzog  
Fachbereichsleiter

**Gemeinde Wiefelstede**  
**Bebauungsplan Nr. 16 „Am Brink“, 1. Änderung**

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>20.09.2021</p>	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 16.08.2021 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit:</p> <p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dieser kann dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um einen Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt.</p> <p>Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechende Darstellungen sind jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan nicht enthalten.</p> <p>Ich bitte daher darum, Kapitel 1.5 der Begründung um die laufende Nummer der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und mir nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Aktenzeichen 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu übersenden.</p> <p>Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften empfehle ich als Vorbemerkung aufzunehmen, welchen Geltungsbereich diese Vorschriften umfassen sollen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst und erfasst die Umwandlung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen entsprechend der Festsetzung des Mischgebietes.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird um die laufende Nummer der Flächennutzungsplanberichtigung ergänzt.</p> <p>Die beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landkreis nach Abschluss des Verfahrens zugestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Auch fehlt zu den örtlichen Bauvorschriften noch eine Vorschrift gemäß § 80 Absatz 3 NBauO, um Verstöße auch ahnden zu können.</p> <p>Die Entscheidung der Gemeinde Wiefelstede Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen auszuschließen, obliegt der Gemeinde in eigener planerischer Verantwortung. Dieses im Hinblick auf die erforderliche positive Baupflege für örtliche Bauvorschriften nach § 84 Absatz 3 NBauO (vgl. Rd.Nr. 33 zu § 84 NBauO, Kommentar Große-Suchsdorf).</p> <p>Zur Vereinfachung der textlichen Festsetzung Nr. 1 empfehle ich auszuführen, dass alle Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen werden sollen.</p> <p>Das Planzeichen für Mischgebiete fehlt. Es wird um Nachtrag gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt.</p> <p><b>Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften</b> <i>Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauvorschrift enthält bereits eine Aussage für die positive Baupflege und wird zur Klarstellung ergänzt.</p> <p><b>Gestaltung der nicht überbauten Flächen</b> <i>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. <b>Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen.</b> Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.</i></p> <p><i>Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.</i></p> <p>Zudem wird – entsprechend einer privaten Anregung in der Bürgerversammlung - vorgeschlagen, folgende örtliche Bauvorschrift für Einfriedungen aufzunehmen.</p> <p><b>Einfriedungen</b> <i>Grundstückseinfriedungen sind als Stabgitterzaun, als Holzzaun oder als Laubhecke zulässig. Kunststoffzäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtungen sind unzulässig. Im nicht überbaubaren Bereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflistung bleibt zur Klarstellung und Übersichtlichkeit in der textlichen Festsetzung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Als Untere Wasserbehörde weise ich darauf hin, dass in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 wie auch in den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht ersichtlich ist, wie die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Aufgrund des Alters des Siedlungsgebietes muss bezweifelt werden, dass eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle gegeben ist beziehungsweise Grabenverrohrungen vorhanden sind. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet derzeit der BauNVO 1968, die eine Versiegelung bis zu 100 % ermöglicht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kommt die BauNVO 2017 zur Anwendung. Hier ist die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 50 vom Hundert beschränkt, sodass sich der nunmehr auf 0,4 erhöhten Grundflächenzahl eine zulässige Versiegelung von 60 % ergibt. <b>Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ergibt sich daher rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate.</b> Dennoch ist der Gemeinde bewusst, dass die mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Baumöglichkeiten <b>gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung</b> herbeiführen werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzelmann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Diek im Grundsatz ausreichend bemessen. Allerdings sind die vorhandenen Rohrleitungen nicht ausreichend. Daher ist eine Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu empfehlen. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><b>Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser</b>  <i>Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.</i></p> <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers kann zur Grundwasserneubildung beitragen und dem Grundwasserschutz Rechnung tragen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p><b>Verkehrslärm:</b> Für den Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche ermittelt und festgesetzt worden. Die Lärmpegelbereiche sollen für die "August-Hinrichs-Straße (L825)" anhand der Verkehrszahlen der "Hauptstraße (L824)" ermittelt worden sein. Eine Schallimmissionsprognose hierzu ist nicht vorgelegt worden. Somit kann die Plausibilität der zugrunde gelegten Daten und der verwendeten Berechnungsgrundlagen nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Gemäß vorliegender Verkehrszahlen in Höhe des "Hörner Krug" aus dem Jahr 2015 wurde ein DTV von 7011 KFZ/24 h bei einem mittleren Schwerlastanteil von 6,7% ermittelt. Nach Abschätzung gemäß des Beiblattes nach DIN 18005-1 würde sich in 20 m Entfernung (Bezug Straßenmitte) ein Beurteilungspegel von ca. 66 dB(A) tags und ca. 56 dB(A) nachts ergeben (für Landesstraßen unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitskorrektur). Dies entspräche einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 69 dB(A) und damit dem Lärmpegelbereich IV. Die Grenze zum Lärmpegelbereich III würde demnach jedoch tiefer im Plangebiet liegen. In Straßennähe ist mit dem Lärmpegelbereich V zu rechnen. Zu beachten ist, dass diese überschlägige Abschätzung ohne Prognosehorizont durchgeführt worden ist.</p> <p>In Anlehnung des Schallgutachtens des Bauungsplanes Nr.147 steht zu vermuten, dass von der "Hauptstraße (L824)" ebenfalls ein Einfluss auf das Baugebiet ausgeht. Bis zu einer Tiefe von ca. 172 m bezogen auf die Straßenmitte erfolgt ein maßgeblicher Außenlärmpegel &gt; 60 dB(A). Dies führt zu einer Überschneidung mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln ausgehend von der "August-Hinrichs-Straße (L825)" und ist bei der Ermittlung des auszuweisenden Lärmpegelbereiches zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich um einen vorbelasteten Bereich in zentraler Ortslage mit bereits vorhandener Bebauung handelt, bauliche Anlagen zur Abschirmung des Verkehrslärms beitragen, wurde auf ein Lärmschutzgutachten verzichtet und die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm aus vergleichbaren Gebieten abgeleitet.</p> <p>Die Hinweise zur verkehrlichen Belastung werden zur Kenntnis genommen. Der Schutzanspruch der direkt an der Ortsdurchfahrt gelegenen Gebäude wurde entsprechend der Realnutzung auf den Schutzanspruch eines Mischgebietes zurückgenommen. Damit wird der Vorbelastung Rechnung getragen. Im Nahbereich der Ortsdurchfahrt ist nur ein unbebautes Grundstück vorhanden. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind weiter südlich gelegen und zudem durch die vorhandenen Bebauung abgeschirmt.</p> <p>Die Grenzen der Lärmpegelbereiche werden entsprechend den Anregungen des Landkreises nach überschläglicher Abschätzung angepasst. Die überschlägliche Regelung wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Abschirmung als vertretbar angesehen. Zudem ist in Anbetracht der Maßnahmen zum Klimaschutz von Veränderungen der Mobilisierung auch im ländlichen Raum auszugehen, in deren Konsequenz auch eine Abnahme des Verkehrslärms oder zumindest keine Zunahme zu erwarten ist. Zudem wird die Festsetzung um folgenden Hinweis ergänzt.</p> <p><i>Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berechnung für das Baugebiet Nr. 147 erfolgte bei freier Schallausbreitung. Im Vergleich dazu ist das Plangebiet durch mehrere Bauzeilen von der L 824 abgeschirmt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <b>Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis	In der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Nachweisführung zur Einhaltung der Anforderungen an die Außenbauteile gemäß der inzwischen abgelösten DIN 4109-1:2016-07 gefordert. Der Nachweis ist nach DIN 4109-1:2018-01 zu führen. Der Verweis in der textlichen Festsetzung ist entsprechend anzupassen.	Der Hinweis wird beachtet; die textliche Festsetzung wird angepasst.
		<p>Die textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche sollte dahingehend erweitert werden, dass ebenfalls im Zulassungsverfahren die Wirksamkeit der Maßnahmen nachzuweisen ist, da die getroffene Formulierung sonst zu unbestimmt ist.</p> <p>Es wird empfohlen, die Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungsanlagen und für die Außenwohnbereiche von der Bindung an die Lärmpegelbereiche zu trennen und hierzu die tatsächlichen Beurteilungspegel zu wählen. Je nach für die Ermittlung des Lärmpegelbereiches heranzuziehenden Beurteilungszeitraum (tags oder nachts) können sich daraus Vereinfachungen z.B. bei Außenwohnbereichen ergeben.</p> <p>Gewerbelärm:</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes im relevanten Umfeld befinden sich lediglich mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.</p> <p>Geruchsimmissionen:</p> <p>Im Umfeld von 600 m um das Plangebiet befindet sich im Süden (ca. 320 m) die Kläranlage Wiefelstede der EWE sowie in ca. 430 m westlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 074II, welches sich näher an der Geruchsquelle befindet, nachgewiesen worden ist, können die Geruchsimmissionsrichtwerte von 10 % der Jahresstunden für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet; die textliche Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung bleibt und wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um dieses Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um dieses Aussagen ergänzt.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	<p>Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich OL            Kaiserstraße 27            26122 Oldenburg            16.09.2021</p>	<p>das Plangebiet liegt südlich an der Landesstraße 825 „August-Hinrichs-Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 sowie eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Brink“.</p> <p>Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbauasträger der Landesstraße 825 „August-Hinrichs-Straße“ unmittelbar betroffen.</p> <p>1. Zustimmung der NLStBV - OL zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ - mit öffentlichen Bauvorschriften:</p> <p>Die planrechtliche Absicherung liegt bei der Gemeinde Wiefelstede und die Gemeinde Wiefelstede muss die folgenden Punkte erfüllen, um die Zustimmung der NLStBV - OL im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 4 a BauGB (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) zu erhalten.</p> <p>Der Forderungskatalog besteht aus den unten aufgelisteten Bedingungen</p>	<p>Die Hinweise zur Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>1.1 Sichtdreiecke:            Ich weise mit Bezug auf die Straßenverkehrsfläche an der Landesstraße 825 „August- Hinrichs-Straße" darauf hin, dass die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten sind. Ich bitte um die nachrichtliche Übernahme und die Darstellung der Sichtdreiecke in der Planunterlage.</p> <p>1.2 Schallemissionen:            Der Geltungsbereich ist u.a. durch die vom Verkehr auf der Landesstraße 825 „August- Hinrichs-Straße" ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der Landesstraße 825 „August-Hinrichs-Straße" ausgehenden Emissionen bestehen und ich bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Forderungen vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet; die Sichtdreiecke werden nachgetragen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Ammerländer Wasseracht</p> <p>An der Krömerei 6a • 26655 Westerstede</p> <p>20.09.2021</p>	<p>mit Schreiben vom 16.08.2021 baten Sie um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede. Dieser Bitte kommt die Ammerländer Wasseracht wie folgt gerne nach:</p> <p>Gegen die geplante 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 „Am Brink“ bestehen nach Prüfung der Unterlagen Bedenken.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ in Wiefelstede ist vorgesehen, im Rahmen der Innenentwicklung des Grundzentrums Wiefelstede die Nachverdichtung an der Straße am Brink zu ermöglichen. Durch diese Nachverdichtung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, die zu einer stärkeren hydraulischen und stofflichen Belastung der kommunalen Oberflächenentwässerungsanlagen und im weiteren Verlauf des Verbandsgewässers Nr. 5.08 „Halfsteder Bäke“ führt. Die Begründung zur 1. Änderung des B-Plans 16 in Wiefelstede enthält keine Aussagen zur Leistungsfähigkeit der betroffenen kommunalen Oberflächenentwässerungsanlagen. Vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen mit einhergehender, größerer Wahrscheinlichkeit für Häufigkeit und Intensität von Starkniederschlagsereignissen wird empfohlen, diese Fragestellung in die Planung aufzunehmen. In Anbetracht der Tatsache, dass im Zuge der klimatischen Veränderungen zunehmend auch mit trockenen Sommermonaten und einhergehender Wasserknappheit zu rechnen ist, wird ebenfalls empfohlen, die Thematik des dezentralen Wasserrückhalts im B-Plangebiet in den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet derzeit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 16 aus dem Jahre 1969 mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Folglich kommt hier die BauNVO 1968 zur Anwendung. Dort ist in § 19 festgelegt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Balkone, Loggien und Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächenzulässig sind, nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Eine Regelung zu Stellplätzen mit ihren Zufahrten enthält die BauNVO 1968 nicht. Daher ist davon auszugehen, dass nach dem rechtskräftigen Bauungsplan eine Versiegelung bis zu 100 % möglich ist. Mit der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 16 kommt die BauNVO 2017 zur Anwendung. Hier ist die Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs.4 (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) auf 50 vom Hundert beschränkt. Bei der nunmehr auf 0,4 erhöhten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 60 %. <b>Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ergibt sich daher rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate.</b></p> <p>Dennoch ist der Gemeinde bewusst, dass die mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Baumöglichkeiten <b>gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung</b> herbeiführen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Das B-Plangebiet liegt im Einzugsbereich der vor einiger Zeit durchgeführten Gesamtüberprüfung der Oberflächenentwässerung und Rückhalt/Drosselung über die inzwischen fertig gestellten Anlagen Hörner Dieck. Bei dieser Überprüfung dürfte die bisherige Versiegelung des B-Plan Nr. 16 mit Grundflächenzahl 0,3 in die Betrachtung eingeflossen sein (ohne die theoretisch mögliche Erweiterung nach BauNVO), so dass sich die Leistungsfähigkeit der Rückhalteinrichtungen Hörner Dieck durch die geplanten 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 verringern dürfte. In die Begründung zur 1. Änderung des B-Plans muss eine Überprüfung dieser Thematik aufgenommen werden. Das Ingenieurbüro NWP, Oldenburg ist informiert und wird diesbezüglich Kontakt zur Gemeinde Wiefelstede aufnehmen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Auswirkungen auf die schadhlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzemann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Dieck im Grundsatz ausreichend bemessen. Allerdings sind die vorhandenen Rohrleitungen nicht ausreichend. Daher ist eine Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu empfehlen. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:  <b>Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser</b> <i>Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.</i>  Die Versickerung des Niederschlagswassers kann zur Grundwasserneubildung beitragen und dem Grundwasserschutz Rechnung tragen.
4	hanseWasser Bremen GmbH Birkenfelsstraße 5 28217 Bremen 20.09.2021	bezüglich des Planfalls "Bebauungsplan Nr. 16 – „Am Brink“ 1. Änderung" haben wir stellvertretend für die EWE Wasser GmbH die zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung:  Der Schmutzwasseranschluss ist durch die Bestandsbebauung schon vorhanden. Es bestehen keine abwassertechnischen Einwände. Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um dieses Aussagen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Technik Niederlassung Nord, PT112 Gerhard Theiling</p> <p>16.09.2021</p>	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>	<p>wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <b>Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung OOWV	<p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
		<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <p>Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Rahmen der Innenentwicklung im Grundzentrum Wiefelstede eine Nachverdichtung an der Straße „Am Brink“ zu ermöglichen und führt hierzu die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ durch.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des o.g. B-Plans liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca. 2,4 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Planunterlagen ist bereits ein entsprechende Hinweis zur Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes enthalten. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Bewirtschaftung der Grundwasserressource bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die weitere Ausweisung von Bebauungsflächen innerhalb des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Nethen. Eine Gemeindeentwicklung in südwestlicher Richtung aus dem Trinkwasserschutzgebiet heraus wäre hier wünschenswert. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit dem Abführen der Niederschlagswässer aus dem B-Plan Gebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Von daher ist zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten).</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperre). Daher soll nach den Zielen des Gesetzgebers die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung in erschlossenen Siedlungsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung. Daher bleibt die Gemeinde bei ihrer Entscheidung, im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf den großen Grundstücken zusätzliche Bauplätze zu schaffen.</p> <p>Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet derzeit der BauNVO 1968, die eine Versiegelung bis zu 100 % ermöglicht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kommt die BauNVO 2017 zur Anwendung. Hier ist die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 50 vom Hundert beschränkt, sodass sich der nunmehr auf 0,4 erhöhten Grundflächenzahl eine zulässige Versiegelung von 60 % ergibt. <b>Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ergibt sich daher rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate.</b> Dennoch ist der Gemeinde bewusst, dass die mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Baumöglichkeiten <b>gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung</b> herbeiführen werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf die schadhlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzelmann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Diek im Grundsatz ausreichend bemessen. Allerdings sind die vorhandenen Rohrleitungen nicht ausreichend. Daher ist eine Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu empfehlen. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohn- und Mischgebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase für Wohnhäuser mitsamt den zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Kfz-Stellplätzen usw. als auch aus der späteren Nutzung der Häuser und Grundstücke.</p> <p>a) während der Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,</li> <li>• Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb,</li> <li>• Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.); Es dürfen keine biozidhaltigen Baustoffe verwendet werden,</li> <li>• erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.</li> </ul>	<p><b>Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser</b>  <i>Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.</i></p> <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers kann zur Grundwasserneubildung beitragen und dem Grundwasserschutz Rechnung tragen.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden.</p> <p>Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.</p> <p style="padding-left: 20px;">b) während der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung,</li> <li>• erhöhtes Verkehrsaufkommen; durch die neuen Anwohner kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz- Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Kraftstoffe),</li> <li>• Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),</li> <li>• unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich,</li> <li>• Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,</li> <li>• Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden.</li> </ul>	Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Mischgebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,</li> <li>• Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,</li> <li>• Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),</li> <li>• Anwendung der RiStWaG.</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003)</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>	<p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="font-size: 8px; width: 45%;"> <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschrauthung festzustellen. In Leitungsnahe sind die Erdbereiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;">  <p><b>OOWV</b> gemeinnützig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten</p> </div> <div style="width: 20%; font-size: 8px;"> <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.500</p> </div> </div>	<p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)</p> <p>Am Wall 165-167 28195 Bremen</p> <p>20.09.2021</p>	<p>wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung. Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung in diesem Bereich nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>NLD - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg</p> <p>Ofener Straße 15 - 26121 Oldenburg</p> <p>16.09.2021</p>	<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>BUND KG Ammerland, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede</p> <p>20.09.2021</p>	<p>in dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung, "Am Brink" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Wir begrüßen die Absicht der Innenverdichtung, weil dadurch Neuinanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich vermieden werden.</p> <p>Wir begrüßen außerdem die unter Ziff. 4.8 der Begründung formulierten Bauvorschriften über die Gestaltung, mit denen die Anlage von „Schottergärten“ missbilligt und erschwert wird und unnötige Versiegelungen als unzulässig vorgeschrieben werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	<p>Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und verzögerten Abführung von Niederschlagswässern (v.a. bei Starkregenereignissen) sollen die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken gefördert werden. In Anbetracht der infolge des anthropogenen Klimawandels zunehmenden Starkregenereignisse regen wir deshalb an, in die Bauvorschriften auch eine wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück einzubeziehen.</p> <p>Laut Ziff. 3.2.7 der Begründung führt die Ausweisung weiterer Bauflächen zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. In der Begründung heißt es weiter, dass sich gegenüber dem bisherigen Planungsstand jedoch keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung ergeben, so dass ein Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung in der Bauleitplanung nicht erforderlich sei. Diese Aussage geht an den Tatsachen vorbei und betrachtet nur den „theoretischen“ Versiegelungsgrad. Tatsächlich wird sich die Versiegelung erhöhen. Vor dem Hintergrund der Folgen des anthropogenen Klimawandels halten wir eine Überprüfung der schadlosen Oberflächenentwässerung zwingend für geboten.</p> <p>Auf dem unbebauten Grundstück befindet sich ein großer Baumbestand, der derzeit eine klimaausgleichende Wirkung hat. Falls der Baumbestand beseitigt werden sollte, wäre zu prüfen, wo in unmittelbarer Nähe Ersatz geschaffen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet derzeit der BauNVO 1968, die eine Versiegelung bis zu 100 % ermöglicht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kommt die BauNVO 2017 zur Anwendung. Hier ist die Überschreitung der Grundflächenzahl auf 50 vom Hundert beschränkt, sodass sich der nunmehr auf 0,4 erhöhten Grundflächenzahl eine zulässige Versiegelung von 60 % ergibt. <b>Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ergibt sich daher rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate.</b> Dennoch ist der Gemeinde bewusst, dass die mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Baumöglichkeiten <b>gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung</b> herbeiführen werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzlmann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Diek im Grundsatz ausreichend bemessen. Allerdings sind die vorhandenen Rohrleitungen nicht ausreichend. Daher ist eine Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu empfehlen. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><b>Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser</b> Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.</p> <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers kann zur Grundwasserneubildung beitragen und dem Grundwasserschutz Rechnung tragen.</p> <p>Da die Bäume im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, besteht kein Ausgleichsbedarf. Die Gemeinde nimmt den Verlust der Bäume zugunsten der Innenentwicklung und zur Schonung des Außenbereichs in Kauf.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	Wir regen eine intelligente Regelung von Stellplätzen an. Es könnte eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Carsharing) bei der Nutzung der Grundstücke verankert wird. Oder ein Teil der Wohnungen wird an eine auto-freie Nutzung gebunden.  Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 07.09.2021

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
------------	---	----------------------	--

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



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

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

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

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

- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den ..... Katasteramt Westerstede

Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Beglaubungsvermerk

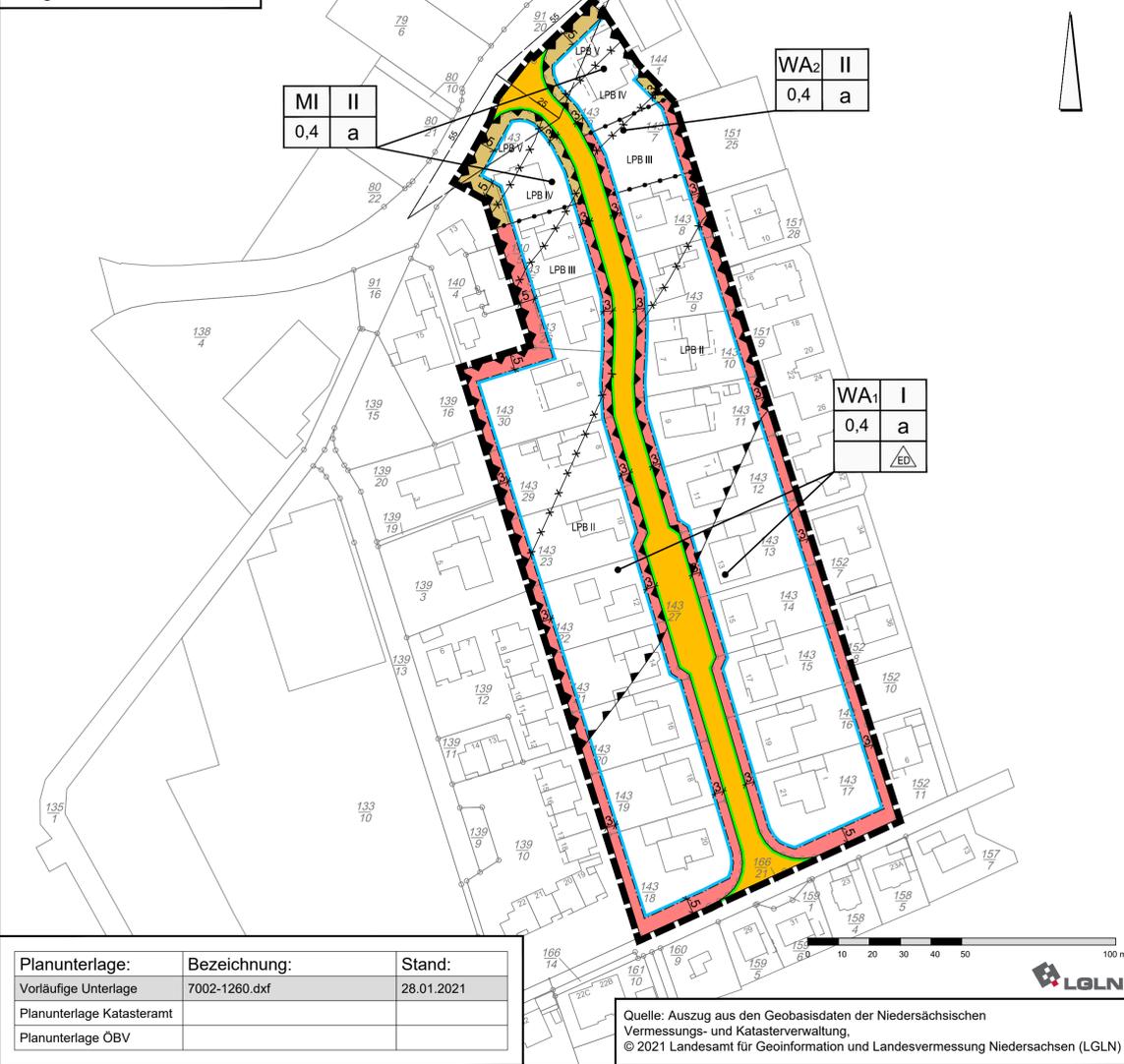
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTEDE  
Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	7002-1260.dxf	28.01.2021
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## 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

### 2. Mischgebiet

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Am Brink“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmittlinie 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.

### 4. 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.

### 5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

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

### 6. 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
MI	6 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 100 qm

### 7. 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
MI	20 m	10 m

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

### 8. 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.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und V sind schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich.  
Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01.
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereich III und V ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallschirmenden Maßnahmen zulässig.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schallechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

### 9. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

### 1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walml-, Krüppelwalml-, 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 Baugrundstückes gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen, Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

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

### 3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als Stabgitterzaun, als Holzzaun oder als Laubhecke zulässig. Kunststoffzäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinfriedungen sind unzulässig. Im nicht überbaubaren Bereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

### 4. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße beahndelt werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWG.

## Hinweise

### 1. Bodenfunde

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.

### 2. Altablagerungen

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

### 3. Versorgungsleitungen

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

Durch das Bebauungsplangebiet führen Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OÖVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Die Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden (gemäß DIN 1998, Punkt 5).

### 4. Kampfmittelbeseitigung

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

### 5. Wasserschutzgebiet

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

### 6. Artenschutz

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

### 7. Verkehrslärm

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden Emissionen.

### 8. Sichtfelder

## Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

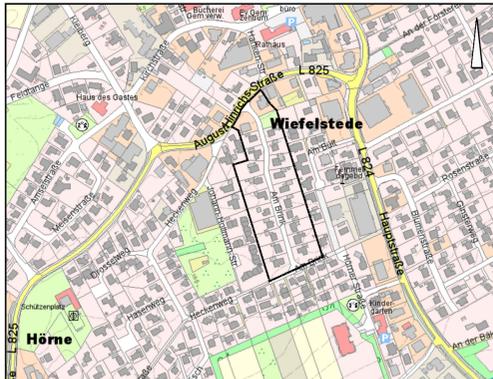
### Bebauungsplanes Nr. 16

#### "Am Brink"

##### 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2021 Endfassung M. 1 : 1.000



# Gemeinde Wiefelstede

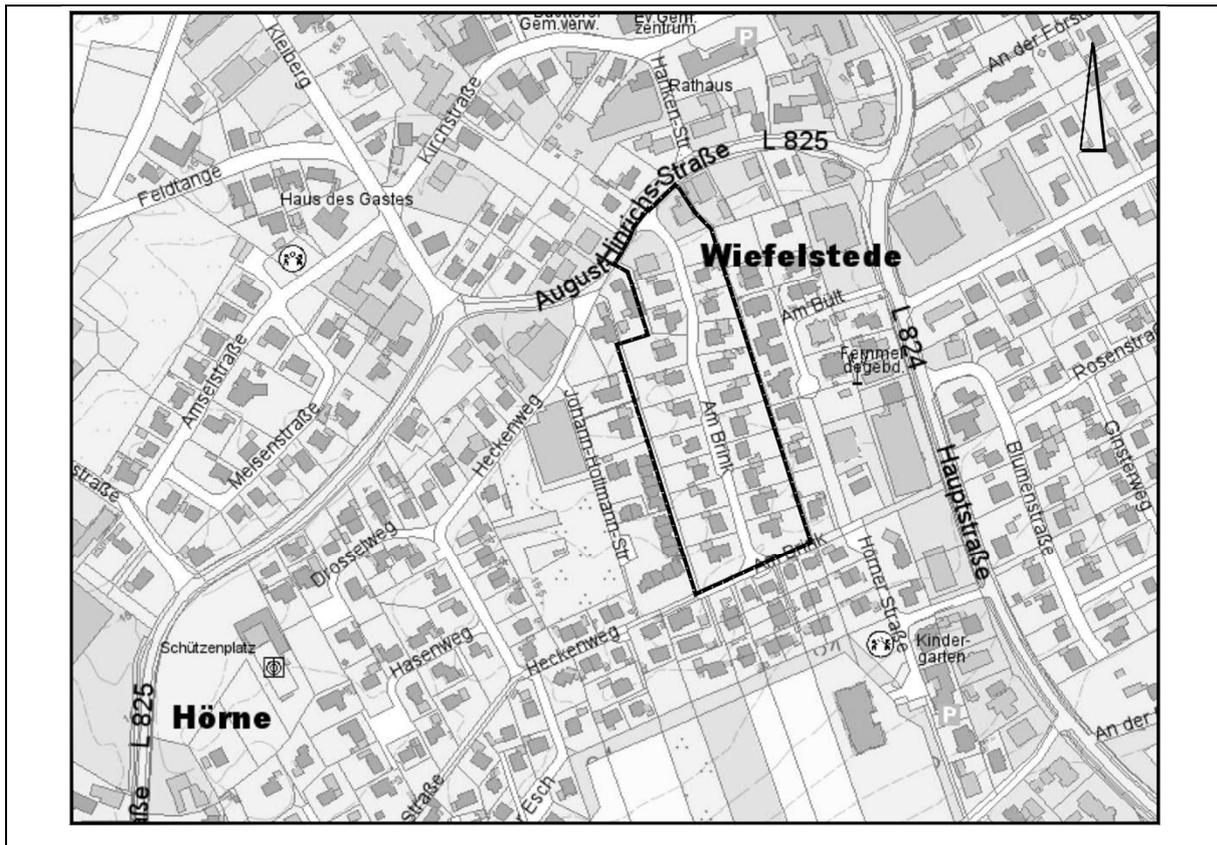
## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr.16

### „Am Brink“

### 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

**Endfassung**

**Begründung**

**November 2021**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	9
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel .....	10
3.2.3	Verkehrliche Belange .....	10
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	13
3.2.6	Klimaschutz.....	16
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft.....	17
3.2.8	Sonstige Infrastruktur .....	20
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>20</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen .....	20
4.3	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	21
4.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	21
4.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	22
4.6	Verkehrsflächen .....	22
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	22
4.8	Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser .....	22
4.9	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	23
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>24</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	24
5.2	Ver- und Entsorgung .....	24
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	25

---

**Anlagen:**

Karte 1: Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Karte 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16 mit Luftbild

Karte 3: Prüfung der Ausnutzung

**137. Anpassung des Flächennutzungsplanes**

**Fachgutachterliche Stellungnahme:**

Überprüfung des vorhandenen Volumens des RRB Hörner Diek in Verbindung mit der Erhöhung der GRZ für den B-Plan Nr. 16 „Am Brink“, Ing. Büro Heinzelmänn, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, , Stand 28.10.2021



## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Rahmen der Innenentwicklung im Grundzentrum Wiefelstede eine Nachverdichtung an der Straße „Am Brink“ zu ermöglichen und führt hierzu die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ durch.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, 1. Änderung erfasst einen Bereich in zentraler Lage von Wiefelstede beidseitig der Straße „Am Brink“. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes<sup>1</sup>**

Der Planbereich ist verkehrlich an die August-Hinrichs-Straße (L 825) angebunden. Diese führt in Richtung Osten auf die Hauptstraße (L 824) mit zentralem Versorgungsbereich.

Die Grundstücke, die unmittelbar an die August-Hinrichs-Straße angrenzen, sind durch eine Mischnutzung gekennzeichnet. In den Erdgeschossen der zweigeschossigen Gebäude befinden sich Praxen und Büros, in den Obergeschossen Wohnungen. Die übrigen Gebäude im Plangebiet sind eingeschossig und werden zum Wohnen genutzt. Die Gebäude haben - mit Ausnahme eines der Wohn- und Geschäftshäuser - geneigte Dächer. Die bauliche Struktur der Gebäude lässt auf ein älteres Entstehungsdatum schließen. Ein Grundstück im Plangebiet ist noch keiner Bebauung zugeführt.

Im östlichen Anschluss sind verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser und Hausgruppen vorhanden. In südlicher Richtung befinden sich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Im westlichen Anschluss sind Altenwohnungen in einer eingeschossigen Reihenanlage vorhanden. Zudem befindet sich dort auch ein zweigeschossiger Baukörper.

Im näheren Umfeld im Südosten sind ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte vorhanden, die fußläufig an das Plangebiet angebunden sind. Eine fußläufige Anbindung besteht ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich.

---

<sup>1</sup> Siehe Karte 1: Nutzungs- und Bebauungsstruktur

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### ➤ Landesraumordnungsprogramm

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

### ➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

### ➤ Flächennutzungsplan

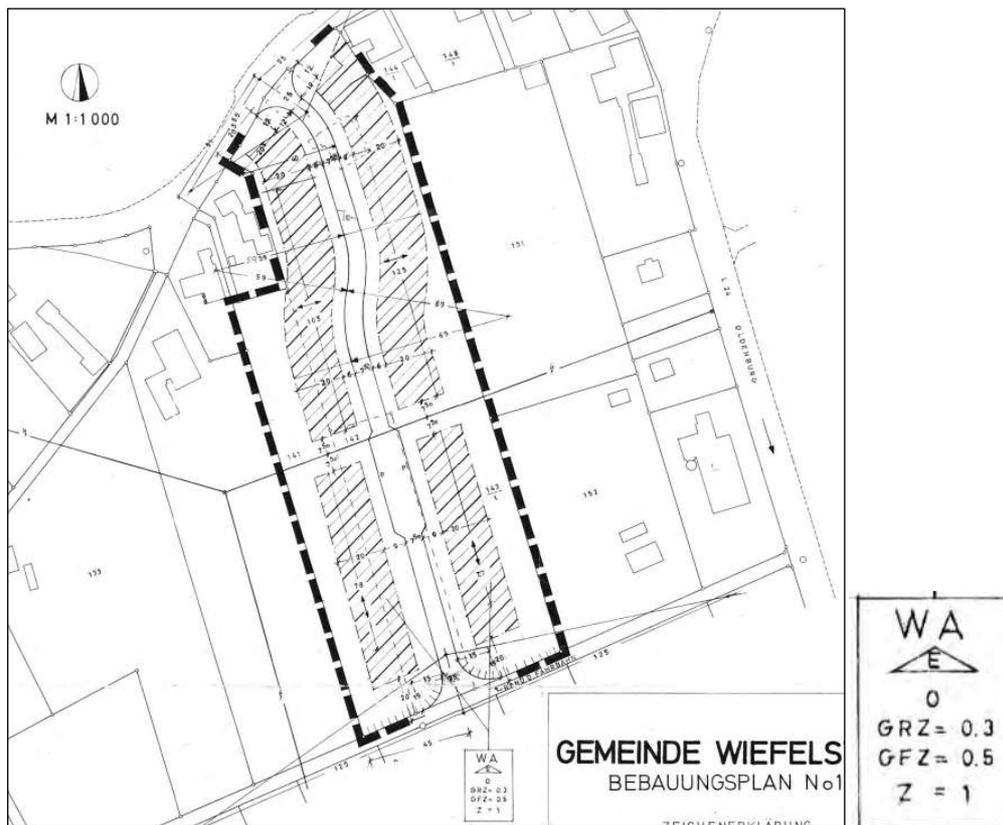
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Gleiches gilt für das westliche Umfeld. Östlich grenzen gemischte Bauflächen an. Auf der Nordseite der L 825 befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1989.

## ➤ Bebauungspläne<sup>2</sup>

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 1969 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss. Die überbaubaren Flächen sind straßenbegleitend in einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Die Straße „Am Brink“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



**Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 von 1969.**

Westlich grenzt der B-Plan Nr. 26 an. Hier sind ebenfalls allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,4 mit maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise.

Im Osten gilt der Bebauungsplan Nr. 74, 4. Änderung. Durch die Änderung wurde die Grundflächenzahl in dem festgesetzten Mischgebiet von 0,3 auf 0,4 erhöht. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Im Osten und Süden gilt der Bebauungsplan Nr. 74, 2. Änderung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3, maximal einem Vollgeschoss für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Nördlich der L 825 gilt der Bebauungsplan Nr. 52 mit der Festsetzung von Mischgebieten. Die Grundflächenzahl an der Bauzeile an der L 825 beträgt 0,4. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht

<sup>2</sup> Siehe Karte 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Luftbild

### ➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Die Wohnbauentwicklung soll vorrangig in den zentralen Orten stattfinden. Im Konzept wurde für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Eine aktuellere Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung geht von einem Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus würde sich Bruttowohnbaulandbedarf bis 2030 in Höhe von 75,04 ha ergeben.

### ➤ **Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland**

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel und dem starken Zuzug für den Landkreis Ammerland ergeben, wurde 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland<sup>3</sup> erarbeitet. Der Landkreis zeichnet sich aufgrund der Altersstruktur und positiven Bevölkerungsentwicklung durch eine hohe Bautätigkeit aus. Trotzdem ist der Wohnungsmarkt in den Gemeinden des Landkreises angespannt. Das Wohnungsangebot in erster Linie durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Der Anteil an kleinen Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede mit 6 % im Vergleich zu den übrigen Ammerland-Gemeinden (ausgenommen Apen) relativ gering. Die Gemeinde Wiefelstede hat mit 10,6 % den stärksten Bevölkerungsanstieg im Landkreis Ammerland zu verzeichnen. Dieses ist unter anderem auf die gute Verkehrsanbindung nach Oldenburg zurückzuführen. Für die Gemeinde Wiefelstede ist im Wohnraumversorgungskonzept bis zum Jahr 2035 ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um von 4,3 % prognostiziert worden. Dieses entspricht in etwa dem Durchschnitt im Landkreis. Für die Gemeinde Wiefelstede wurde ein Bedarf nach neuen Wohnungen bis zum Jahr 2035 von 990 Wohnungen (800 Einfamilienhäuser und 190 Mehrfamilienhäuser) prognostiziert.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Wie den o.g. Aussagen der Wohnraumkonzepte zu entnehmen ist, ist ein hoher Bedarf nach neuen Wohnungen in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahmen einer positiven Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde stark nachgefragt wird. Nach den Zielen der Raumordnung und dem gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede ist der anstehende Bedarf nach Wohnraum vorrangig in den Grundzentren zu decken. Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

---

3 GEWOS, Institut für Stadt- Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg 2019

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Ziel der Gemeinde ist daher eine Nachverdichtung auf den vorhandenen Wohngrundstücken im Änderungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden und anstehenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede zu decken.

Um den anstehenden Bedarfen nachzukommen, verfolgt die Gemeinde für das Plangebiet folgende Ziele:

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

Im Plangebiet sind verschieden große Grundstücke vorhanden<sup>4</sup>. Die meisten Grundstücke haben Größen zwischen rd. 800 und 950 m<sup>2</sup>. Einige Grundstücke sind bis zu rd. 1.250 m<sup>2</sup> groß. Zudem gibt es auch Grundstücksgrößen zwischen rd. 600m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 ist maximal bis zur Hälfte ausgenutzt, sodass noch Kapazitäten für eine bauliche Ausnutzung vorhanden sind. Allerdings sind die überbaubaren Flächen mit 20 m Tiefe für eine Bebauung in zweiter Reihe zu gering. Daher wäre eine Nachverdichtung nur durch kompakte Ersatzbauten möglich. Da jedoch bereits Anfragen für eine Hintergrundstücksbebauung vorliegen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche geschaffen werden. Damit besteht die Möglichkeit Grundstücke zu teilen und zusätzliche Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Hierdurch könnten ca. 12 zusätzliche Bauplätze geschaffen werden und Bauplätze für Familien mit Kindern, aber auch für ältere Personen, die ihr großes Gartengrundstück aufgeben wollen, angeboten werden. Die zentrale Lage mit fußläufiger Verbindung zum Kindergarten und zur Kindertagesstätte ist insbesondere für die erstgenannte Gruppe optimal. Für beide Gruppen ist die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich ein Standortvorteil. Daher ist das Plangebiet für eine Nachverdichtung sehr gut geeignet. Die Erschließungsstraße „Am Brink“ ist gut ausgebaut und kann die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen. Die Erschließung möglicher Hintergrundstücke muss über private Zufahrten erfolgen.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes sollen neben der Vergrößerung der überbaubaren Flächen auch die Grundstücksausnutzung durch Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 wie im östlichen angrenzenden Gebiet (B-Plan Nr. 74, 4. Änderung) erfolgen. Gleichzeitig soll die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 statt wie bisher die BauNVO 1968 mit bis zu 100 % Versiegelung zur Anwendung kommen und damit die zulässige Gesamtversiegelung auf 50.v. Hundert reguliert werden. Zur Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungszahl und der Höhenentwicklung getroffen. Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Damit sich künftige Baukörper in die vorhandenen Strukturen einfügen, sollen für die Dachlandschaft geeignete Dächer vorgeschrieben und das Bauvolumen begrenzt werden. Zudem sollen Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen getroffen werden.

---

4 Siehe Karte 3: Prüfung der Ausnutzung

Die Bauzeile an der Ortsdurchfahrt soll entsprechend der vorhandenen Mischnutzung und in Anlehnungen an die Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne in ein Mischgebiet umgewandelt werden und eine höhere Ausnutzung erhalten. Das unbebaute Grundstück im Anschluss an das Mischgebiet erhält ebenfalls eine höhere Ausnutzung, um hier die Möglichkeit für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Es verbleibt hier jedoch beim Allgemeinen Wohngebiet.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Allgemeines Wohngebiet WA	18.242 m <sup>2</sup>	$x GRZ 0,3 = 5.472,6 m^2$
Mischgebiet MI	8.968 m <sup>2</sup>	$x GRZ 0,4 = 753,2 m^2$
		$= 6.225,8 m^2$

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird **eine Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung** durchgeführt, um die Wohnbaufläche an der an die August-Hinrichs-Straße (L 825) in eine gemischte Baufläche umzuwandeln. **Die 137. Anpassung des Flächennutzungsplanes liegt dieser Begründung als Anlage bei.**

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

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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

**Von privater Seite sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen. In der Bürgerversammlung am 11.11.2021 wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Innenentwicklung geäußert. Es wurde vorgeschlagen, eine örtliche Bauvorschrift für Einfriedungen aufzunehmen, um ortsbildstörende Einfriedungen auszuschließen. Diese Anregung wird berücksichtigt. Zudem erfolgte der Hinweis, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken möglich sei. Die Anregung wird im Rahmen der Regelung zur schadlosen Oberflächenentwässerung berücksichtigt.**

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Ammerland

Der Hinweis, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Aussagen und die Nummerierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung ergänzt. Die beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landkreis nach Abschluss des Verfahrens zugestellt.

Der Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften werden beachtet. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet und werden um einen entsprechenden Hinweis zur Ahndung von Verstößen ergänzt. Zudem erfolgt bei der Bauvorschrift zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen eine Klarstellung in Bezug auf die positive Baupflege.

Der Hinweis zur Regelung der Ausnahmen in der BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Die Auflistung der nicht zugelassenen Ausnahmen bleibt zur Klarstellung und Übersichtlichkeit in der textlichen Festsetzung enthalten.

Der Hinweis zur Planzeichnung wird beachtet. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 wie auch in den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht ersichtlich ist, wie die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Aufgrund des Alters des Siedlungsgebietes muss bezweifelt werden, dass eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle gegeben ist beziehungsweise Grabenverrohrungen vorhanden sind. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Abwägung und die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken, da bezüglich Verkehrslärm keine Schallimmissionsprognose vorgelegt wurde. Der Landkreis hat hierzu entsprechende Hinweise, die in die Abwägung und die Festsetzung zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eingeflossen sind.

Die Hinweise des Landkreises, dass bezüglich Gewerbelärm und Geruchsmissionen keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 825 sind unmittelbar betroffen. Die Anregung, die Sichtdreiecke darzustellen und einen Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm aufzunehmen, wird berücksichtigt.

### Ammerländer Wasseracht

Gegen die geplante 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 „Am Brink“ bestehen nach Prüfung der Unterlagen Bedenken, da es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommt, die zu einer stärkeren hydraulischen und stofflichen Belastung der kommunalen Oberflächenentwässerungsanlagen und im weiteren Verlauf des Verbandsgewässers Nr. 5.08 „Halfsteder Bäke“ führt. Das B-Plangebiet liegt im Einzugsbereich der vor einiger Zeit durchgeführten Gesamtüberprüfung der Oberflächenentwässerung und Rückhalt/Drosselung über die inzwischen fertig gestellten Anlagen Hörner Dieck. Es sollen Aussagen zur Leistungsfähigkeit der betroffenen kommunalen Oberflächenentwässerungsanlagen aufgenommen werden. Dieser Anregung wurde entsprochen. Das Kapitel zur Oberflächenentwässerung wurde auf der Grundlage einer fachgutachterlichen Stellungnahme entsprechend ergänzt.

### hanseWasser Bremen GmbH

Der Hinweis zur Schmutzwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

### Deutsche Telekom

Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

### OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen enthalten bereits einen Hinweis zum Schutz der Anlagen.

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen ist bereits ein entsprechende Hinweis zur Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes enthalten. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die weitere Ausweisung von Bebauungsflächen innerhalb des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Nethen. Die Abwägung wird in Bezug auf die vom OOWV geäußerten Bedenken ergänzt.

### Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

## **VBN**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung. Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung in diesem Bereich nicht berührt.

## **BUND KG Ammerland**

Der BUND begrüßt die Absicht der Innenverdichtung, weil dadurch Neuinanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Ebenfalls begrüßt werden die Bauvorschriften über die Gestaltung, mit denen die Anlage von „Schottergärten“ missbilligt und erschwert wird und unnötige Versiegelungen als unzulässig vorgeschrieben werden.

Der Hinweis zur Versickerung der Niederschläge zur Unterstützung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der Folgen des anthropogenen Klimawandels hält der BUND eine Überprüfung der schadlosen Oberflächenentwässerung zwingend für geboten. Die Anregung wird berücksichtigt. Das Kapitel zur Oberflächenentwässerung wurde auf der Grundlage einer fachgutachterlichen Stellungnahme entsprechend ergänzt.

Auf dem unbebauten Grundstück befindet sich ein großer Baumbestand, der derzeit eine klimaausgleichende Wirkung hat. Falls der Baumbestand beseitigt werden sollte, regt der BUND an zu prüfen, wo in unmittelbarer Nähe Ersatz geschaffen werden kann. Da die Bäume im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, besteht kein Ausgleichsbedarf. Die Gemeinde nimmt den Verlust der Bäume zugunsten der Innenentwicklung und zur Schonung des Außenbereichs in Kauf.

Der Hinweis zur „intelligenten“ Regelung von Stellplätzen für den Klimaschutz wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

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

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

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung sowie die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sollen vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen (vgl. RROP 1996, D 1.5 02).

Die zentrumsnahe Fläche in Wiefelstede ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nahversorgung, Kindergarten) für die Siedlungsentwicklung sehr gut geeignet. Die geplante Entwicklung steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

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

### **3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

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

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

Die Nachverdichtung in erschlossenen Siedlungsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

#### **➤ Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über Ortsdurchfahrt (L 824 und L 825) sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist die Straße „Am Brink“ vorhanden. Diese ist sehr gut ausgebaut und bietet neben der Erschließungsfunktion auch straßenbegleitend öffentliche Parkplätze. Zu den umliegenden Wohngebieten, zum zentralen Versorgungsbereich und zum Kindergarten bestehen fußläufige Anbindungen.

Die erforderlichen Einstellplätze für die im Rahmen der Nachverdichtung möglichen Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen und über private Zufahrten zu erschließen.

#### **➤ ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Die nächstgelegene Haltestelle „Wiefelstede – Kirchstraße“ befindet sich ca. 100 m nördlich des Plangebietes. Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 337, 338, 349 sowie die Buslinie 370 bedient, die Anbindungen in Richtung Rastede, Conneforde, Bad Zwischenahn und an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. 300 m östlich befindet sich an der „Hauptstraße“ die Haltestelle „Blumenstraße“, die durch die Buslinie 330 (Conneforde – Oldenburg) bedient wird.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 1.000 m-Korridors eines Regionalbusses befindet und somit gut durch den ÖPNV erschlossen ist.

### 3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der L 825 vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gemeinde nimmt die Vorbelastung zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine höheren Schutzansprüche als bisher. Die unmittelbar an der L 825 gelegenen Grundstücke werden von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt, so dass sich die Schutzansprüche reduzieren. Die schutzwürdige Wohnnutzung ist damit weiter von der Immissionsquelle abgerückt. Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht besteht daher keine Verschlechterung.

Aus Vorsorgegründen werden Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, die für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, gelten. Die Maßnahmen werden aus Bauleitplanungen entlang der Hauptstraße (L 824), die vom Verkehrsaufkommen vergleichbar ist, abgeleitet. Im Plangebiet werden von der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ ausgehend **Lärmpegelbereiche V (bis 15 m ab Straßenbegrenzungslinie), IV (bis 35 m ab Straßenbegrenzungslinie), III (75 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) und Lärmpegelbereich II (125 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie)** festgesetzt. Hier gelten passive Schallschutzmaßnahmen für Außenfassaden, zum Schutz von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen.

**Der Landkreis Ammerland hat Bedenken in Bezug auf den Immissionsschutz vorgebracht, da keine nachvollziehbare Immissionsprognose vorliegt. Der Landkreis hat hierzu folgende Hinweise:**

- **Gemäß vorliegender Verkehrszahlen in Höhe des "Hörner Krug" aus dem Jahr 2015 wurde ein DTV von 7011 KFZ/24 h bei einem mittleren Schwerlastanteil von 6,7% ermittelt. Nach Abschätzung gemäß des Beiblattes nach DIN 18005-1 würde sich in 20 m Entfernung (Bezug Straßenmitte) ein Beurteilungspegel von ca. 66 dB(A) tags und ca. 56 dB(A) nachts ergeben; dies entspräche einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 69 dB(A) und damit dem Lärmpegelbereich IV. Die Grenze zum Lärmpegelbereich III würde demnach tiefer im Plangebiet liegen. In Straßennähe ist mit dem Lärmpegelbereich V zu rechnen. Zu beachten ist, dass diese überschlägige Abschätzung ohne Prognosehorizont durchgeführt worden ist.**

- In Anlehnung des Schallgutachtens des Bebauungsplanes Nr.147 steht zu vermuten, dass von der "Hauptstraße (L824)" ebenfalls ein Einfluss auf das Baugebiet ausgeht. Bis zu einer Tiefe von ca. 172 m bezogen auf die Straßenmitte erfolgt ein maßgeblicher Außenlärmpegel > 60 dB(A). Dies führt zu einer Überschneidung mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln ausgehend von der "August-Hinrichs-Straße (L825)" und ist bei der Ermittlung des auszuweisenden Lärmpegelbereiches zu berücksichtigen.

Die Hinweise des Landkreises werden beachtet.

Die Berechnung für das Baugebiet Nr. 147 erfolgte bei freier Schallausbreitung. Im Vergleich dazu ist das Plangebiet durch mehrere Bauzeilen von der L 824 abgeschirmt. Da es sich um einen vorbelasteten Bereich in zentraler Ortslage mit bereits vorhandener Bebauung handelt, bauliche Anlagen zur Abschirmung des Verkehrslärms betragen, wurde auf ein Lärmschutzgutachten verzichtet und die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm aus vergleichbaren Gebieten abgeleitet. Der Schutzanspruch der direkt an der Ortsdurchfahrt gelegenen Gebäude wurde entsprechend der Realnutzung auf den Schutzanspruch eines Mischgebietes zurückgenommen. Damit wird der Vorbelastung Rechnung getragen. Im Nahbereich der Ortsdurchfahrt ist nur ein unbebautes Grundstück vorhanden. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind weiter südlich gelegen und zudem durch die vorhanden Bebauung abgeschirmt. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche werden entsprechend den Anregungen des Landkreises nach überschläglicher Abschätzung angepasst.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die überschlägliche Regelung wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Abschirmung als vertretbar angesehen. Zudem ist in Anbetracht der Maßnahmen zum Klimaschutz von Veränderungen der Mobilisierung auch im ländlichen Raum auszugehen, in deren Konsequenz auch eine Abnahme des Verkehrslärms oder zumindest keine Zunahme zu erwarten ist.

#### Gewerbelärm:

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes im relevanten Umfeld befinden sich lediglich mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

#### Geruchsimmissionen:

Im Umfeld von 600 m um das Plangebiet befindet sich im Süden (ca. 320 m) die Kläranlage Wiefelstede der EWE sowie in ca. 430 m westlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 074II, welches sich näher an der Geruchsquelle befindet, nachgewiesen worden ist, können die Geruchsimmissionsrichtwerte von 10 % der Jahresstunden für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

### **3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich stellt sich zum Zeitpunkt der Begehung (Januar 2021) als locker bebauter Wohngebiet mit Ziergärten, Großgehölzen und kleineren Freiflächen dar. Zu allen Seiten am Plangebiet angrenzend hin befinden sich weitere Einfamilien- oder Reihenhäuser. Das Plangebiet liegt inmitten eines urbanisiert geprägten Raumes im südlichen Randbereich des Ortes Wiefelstede und ist dementsprechend vorbelastet. Dem Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund des Versiegelungsgrades eine geringe Wertigkeit zugeschrieben.

Als Bodentyp ist gem. der BK 50 im gesamten Plangebiet „Mittlerer Pseudogley-Podsol“ innerhalb der Bodenregion Geest angegeben. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Altlasten liegen nicht vor<sup>5</sup>. Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird überwiegend als mittel angegeben. Die Daten zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981 – 2010) geben im überwiegenden zentralen Bereich eine Neubildungsrate der Stufe 3 von 100 – 150 mm/a und im nordwestlichen Bereich eine Neubildungsrate der Stufe 2 von 50 – 100 mm/a an<sup>6</sup>. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 791 mm. Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- und Überschwemmungsgebieten, jedoch komplett im Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“.

#### **Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 16. 1 Änderung wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 aus dem Jahre 1969 mit örtlichen Bauvorschriften. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenübergestellt.

---

5 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)(2020). Atlas-ten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Hannover. Zugriff 20. April 2021.

6 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)(2020).Hydrogeologie. Hannover. Zugriff 20.April 2021.

<b>Rechtskräftiger BP Nr. 16 (BauNVO 1968)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 16. 1. Änderung (BauNVO 2017)</b>	<b>Eingriffsbeurteilung</b>
WA mit einer GRZ von 0,3 (Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet).	WA und MI mit einer GRZ von 0,4 (zusätzlich einer Versiegelung von Nebenanlagen von 50 % zu einer max. Versiegelung von 0,6).	Durch die Begrenzung einer möglichen maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen (im Vergleich der BauNVO 1968 zu BauNVO 2017) ergibt sich durch die Neuplanung kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft.  <b>= kein Eingriff</b>

Durch die Planung wird planungsrechtlich kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden eingehalten.

### **Artenschutzbericht**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### **➤ Europäische Vogelarten und Fledermäuse**

Das Potenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Gebiet stellt sich als locker bebautes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Ziergärten, Heckenstrukturen und Altbäumen dar. Durch die vorhandenen Gehölzqualitäten und seit längerem bestehenden Gebäude kann ein Potenzial für Gehölzbrüter und Fledermausquartiere abgeleitet werden. Ansonsten bietet das Plangebiet keine erkennbare, artenschutzrelevante Habitatwertigkeit (Stand Januar 2021). Auf der Planfläche wurden keine Oberflächengewässer oder Gräben gesichtet.

➤ **Vögel:**

Aufgrund der Habitatausprägung im Plangebiet ist v.a. mit einem Vorkommen weit verbreiteter, siedlungs- und störungstoleranter sowie ungefährdeter Arten zu rechnen. Bodenbrüter sind aufgrund fehlender Freiflächen nicht zu erwarten. Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen. Ein Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten kann jedoch, vor allem im nördlichen Altbaumbestand, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

➤ **Fledermäuse:**

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Ein Potenzial für Quartiersnutzungen kann im Plangebiet in den Altbäumen und an den Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund des naturfernen und urban geprägten Charakters des Plangebietes, sind jedoch nur siedlungstolerante Arten (z.B. Zwergfledermaus) zu erwarten.

➤ **Sonstige Artengruppen:**

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

### **Prüfung der Verbotstatbestände**

#### **Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)**

Allgemein gilt für eine Baufeldräumung (unvermeidbare Gehölzbeseitigung oder Umbau / Abriss von Gebäuden) zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen und oder Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch das Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung von Einzelbäumen und oder Umbau und Abrissarbeiten in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

#### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)**

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die Habitatausprägung des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung bieten nur Potenzial für siedlungs- und störungstolerante Arten. Hier kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung über mehrere Jahre, das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Umsetzung der Planung nachteilig auf die lokale Population auswirkt, da weder die Plangebietsfläche an sich, noch die unmittelbar angrenzenden Flächen eine besondere Bedeutung für Vögel und Fledermäuse aufweisen.

### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei einer Überplanung der Einzelgehölze und Gebäude ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung oder Abriss durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen und Gebäuden vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gehölzbrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

#### Artenschutzrechtliches Fazit:

Durch die seit mehreren Jahren bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und des urban geprägten Charakters ist nur mit siedlungs- und störungstoleranten Arten zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände - unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. von Nisthilfen - der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

#### Natura 2000 – Verträglichkeit / Schutzgebiete

In knapp 2,1 km südlicher Richtung befindet sich das FFH Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroth“ (EU Kennzahl 2714-331). Es handelt sich hierbei ebenfalls um das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke (NSG WE 00279). In ca. 12 km nordöstlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU Kennzahl DE2514-431). In fast gleicher Entfernung in ca. 13 km südöstlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (EU Kennzahl DE2816-401). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) befindet sich ca. 1,4 km südöstlich vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung werden keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete durch die Planung prognostiziert.

#### **3.2.6 Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass durch die Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden wird.

Eine Reduzierung der Versiegelung kann erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Carsharing) bei der Nutzung der Grundstücke verankert oder ein Teil der Wohnungen wird an eine autofreie Nutzung gebunden wird.

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

#### ➤ Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet derzeit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 aus dem Jahre 1969 mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Folglich kommt hier die BauNVO 1968 zur Anwendung. Dort ist in § 19 festgelegt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Balkone, Loggien und Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächenzulässig sind, nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Eine Regelung zu Stellplätzen mit ihren Zufahrten enthält die BauNVO 1968 nicht. Daher ist davon auszugehen, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Versiegelung bis zu 100 % möglich ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kommt die BauNVO 2017 zur Anwendung. Hier ist die Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs.4 (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) auf 50 vom Hundert beschränkt. Bei der nunmehr auf 0,4 erhöhten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 60 %. **Gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ergibt sich daher rechnerisch keine Erhöhung der Versiegelungsrate.** Dennoch ist der Gemeinde bewusst, dass die mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Baumöglichkeiten **gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung** herbeiführen werden.

Die Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung wurden durch das Fachbüro Heinzemann geprüft. Demnach ist das Rückhaltebecken am Hörner Diek im Grundsatz ausreichend bemessen. Allerdings sind die vorhandenen Rohrleitungen nicht ausreichend. Daher ist eine Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu empfehlen. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:

#### Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

*Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.*

Die Versickerung des Niederschlagswassers kann zur Grundwasserneubildung beitragen und dem Grundwasserschutz Rechnung tragen.

### ➤ **Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene Kanalnetz. Der Schmutzwasseranschluss ist durch die Bestandsbebauung schon vorhanden. Es bestehen keine abwassertechnischen Einwände seitens der zuständigen hanseWasser Bremen GmbH. Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubinden.

### ➤ **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet gehört zum festgesetzten Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Von einer Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft durch diese Planung ist nicht auszugehen.

Der OOWV hat aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Bewirtschaftung der Grundwasserressource grundsätzlich Bedenken gegen die weitere Ausweisung von Bebauungsflächen innerhalb des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Nethen. Eine Gemeindeentwicklung in südwestlicher Richtung aus dem Trinkwasserschutzgebiet heraus wäre hier wünschenswert. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit dem Abführen der Niederschlagswässer aus dem B-Plan Gebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Von daher ist zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten).

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Daher soll nach den Zielen des Gesetzgebers die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung in erschlossenen Siedlungsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung. Daher bleibt die Gemeinde bei ihrer Entscheidung, im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf den großen Grundstücken zusätzliche Bauplätze zu schaffen.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung sind Maßnahmen zur Drosselung des Oberflächenwassers erforderlich. Die in diesem Rahmen mögliche Versickerung des Niederschlagswassers kann zur Grundwasserneubildung beitragen und dem Grundwasserschutz Rechnung tragen. Zudem wird eine wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohn- und Mischgebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase für Wohnhäuser mitsamt den zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Kfz-Stellplätzen usw. als auch aus der späteren Nutzung der Häuser und Grundstücke. Folgende Hinweise sind zu beachten:

a) während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb,
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünnern, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.); Es dürfen keine biozidhaltigen Baustoffe verwendet werden,
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havarietfällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hinzuweisen. Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.

b) während der Nutzung:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen; durch die neuen Anwohner kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Kraftstoffe),
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,

Die zukünftigen Bewohner\*innen sollten über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden.

An die Ausweisung von Bau- und Mischgebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten sind grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003).

### **3.2.8 Sonstige Infrastruktur**

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

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die nördlichen Flächen des Plangebiets entlang der L 825 werden bestandsorientiert als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Durch die Ausweisung eines Mischgebiets wird die Nutzungsfestsetzung des östlich angrenzenden Gebiets (B-Plan 74) fortgeführt. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Mischgebietsfestsetzung soll entlang der Ortsdurchfahrt die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Wohnungen, Büros und Dienstleistungen gesichert werden. Die Festsetzung trägt der bestehenden Nutzung im Plangebiet und der Umgebung Rechnung.

Um die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern zu fördern und ortsbildungsverträgliche Nutzungen auszuschließen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Für die übrigen Flächen wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen**

Zur Sicherung der Innenentwicklung wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Für das Mischgebiet werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt es überwiegend bei der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Lediglich für das Grundstück im Anschluss an das Mischgebiet (WA 2) werden zwei Vollgeschosse zugelassen, um eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Zudem sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da Höhenfestsetzungen aufgenommen werden.

Zur Sicherung verträglicher Strukturen wird zudem die Höhenentwicklung begrenzt. Im Mischgebiet und im Allgemeinen WA 2 werden entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 6,50 m zugelassen. In den eingeschossigen Allgemeinen Wohngebieten wird die Firsthöhe auf 9 m und die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Gebäudelängen und das Bauvolumen zu steuern. Im Mischgebiet wird eine Gebäudelänge von bis zu 20 m für Einzelhäuser und 10 m für Doppelhäuser zugelassen. Dieses gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen die kleinteiligen Strukturen fortgeführt werden. Daher gilt hier eine maximale Gebäudelänge von 15 m für Einzelhäuser und 8 m für Doppelhaushälften.

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. 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.

Die überbaubaren Flächen werden zur besseren Grundstücksausnutzung und zur Schaffung einer Hintergrundstücksbebauung vergrößert.

#### **4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser sowie 275 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte einzuhalten. Hierdurch solle eine zu enge Bebauung vermieden werden.

#### **4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen. Zusätzlich erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Baugrundstücksfläche, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Hier erfolgt eine Differenzierung entsprechend dem gewollten Grad der Verdichtung und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. In den Mischgebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf sechs Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Pro 100 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt. Damit können in Einzelhäusern bis zu 2 Wohnungen und in Doppelhäusern ebenfalls bis zu 2 Wohnungen untergebracht werden. Pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird der Charakter des bisherigen Wohngebiets im Grundsatz erhalten sowie eine überdimensionierte Bebauung und übermäßiger Verkehr vermieden.

#### 4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Schutz der Vorgartenbereiche und durchgehender Straßenrandbereiche sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Die vorhandene Erschließungsstraße „Am Brink“ wird als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

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

In Anlehnung an Planungen entlang der L 824 werden aufgrund vergleichbarer Verkehrsemissionen von der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ ausgehend mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und V sind schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich. Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. In den Lärmpegelbereich III und V ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

#### 4.8 Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird eine Festsetzung aufgenommen, die bei Neubaumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt. Der Nachweis ist in den jeweiligen Zulassungsverfahren zu erbringen.

## 4.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wiefelstede möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gilt für das gesamte Plangebiet.

Es werden Vorgaben zur Dachform und -neigung formuliert. Diese soll sich an der Gestaltung der umgebenden Gebäude orientieren, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

### **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.*

Die Gemeinde Wiefelstede missbilligt auch aus ökologischen Gründen die Entstehung von stark versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Steingärten. Gerade in Allgemeinen Wohngebieten kommt den unversiegelten Gartenflächen eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Auf die umfassenden Informationsmaterialien der einschlägigen Naturschutzverbände zum Thema wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten aufgrund des hohen Befestigungsgrades im Rahmen der Regenentwässerungsgebühren als versiegelte Fläche gewertet werden. Generell wird auch auf Grundlage des Klimawandels und auch des bekannten Artensterbens von Insekten empfohlen, eine möglichst nachhaltige und naturnahe Gartengestaltung vorzunehmen. Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Vorgartenbereiche dienen einer optisch ansprechende Grüngestaltung im öffentlich wirksamen Bereich der Grundstücke und einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes. **In diesem Zusammenhang sollen auch ortsbilduntypische und störende Einfriedungen vermieden werden.**

### **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. **Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen.** 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.*

### **Einfriedungen**

**Grundstückseinfriedungen sind als Stabgitterzaun, als Holzzaun oder als Laubhecke zulässig. Kunststoffzäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtungen sind unzulässig. Im nicht überbaubaren Bereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.**

Nachfolgende Bauvorschrift dient der Klarstellung der Vorgehensweise bei Verstößen gegen die Bauvorschrift.

### **Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften**

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

## **5. Ergänzende Angaben**

### **5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

<b>Gesamt</b>	<b>22.622 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	18.242 m <sup>2</sup>
davon: WA 1	17.569 m <sup>2</sup>
davon: WA 2	673 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	1.883 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.496 m <sup>2</sup>

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

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

Die **Löschwasservorhaltung** ist kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

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

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

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

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

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

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

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 16,  
1. Änd.



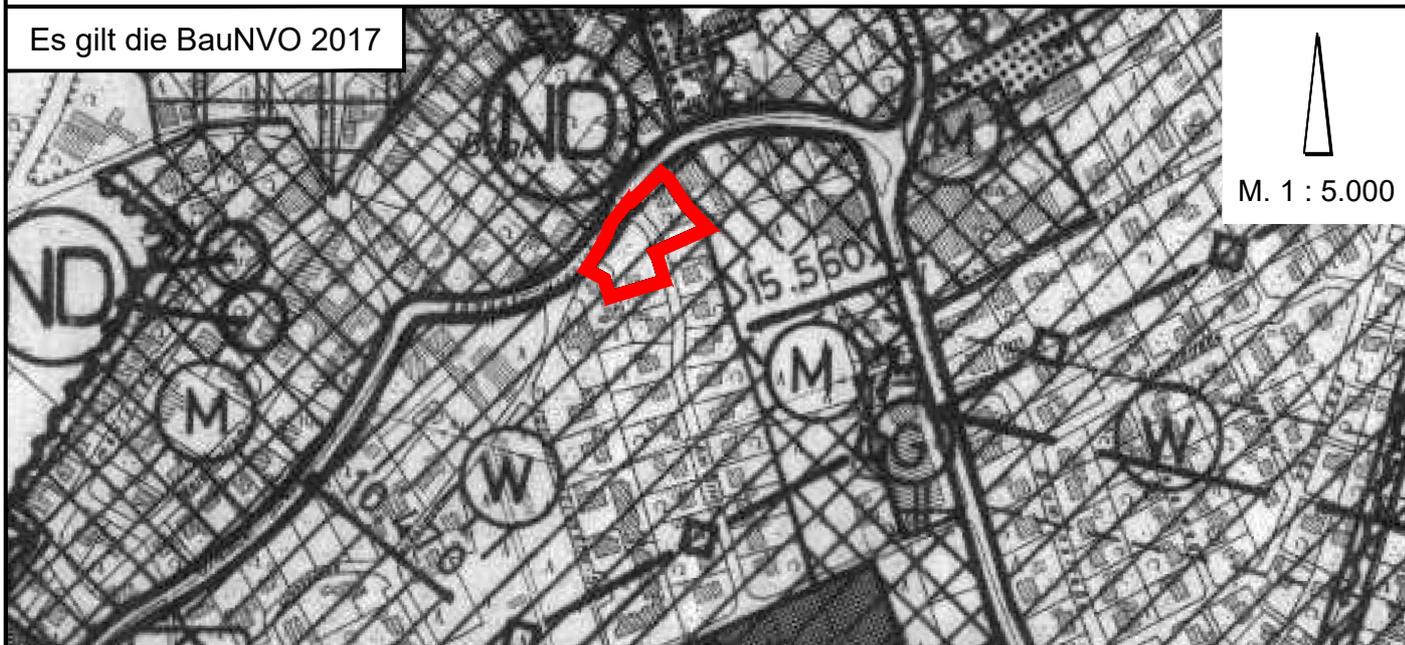
NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Wiefelstede, den

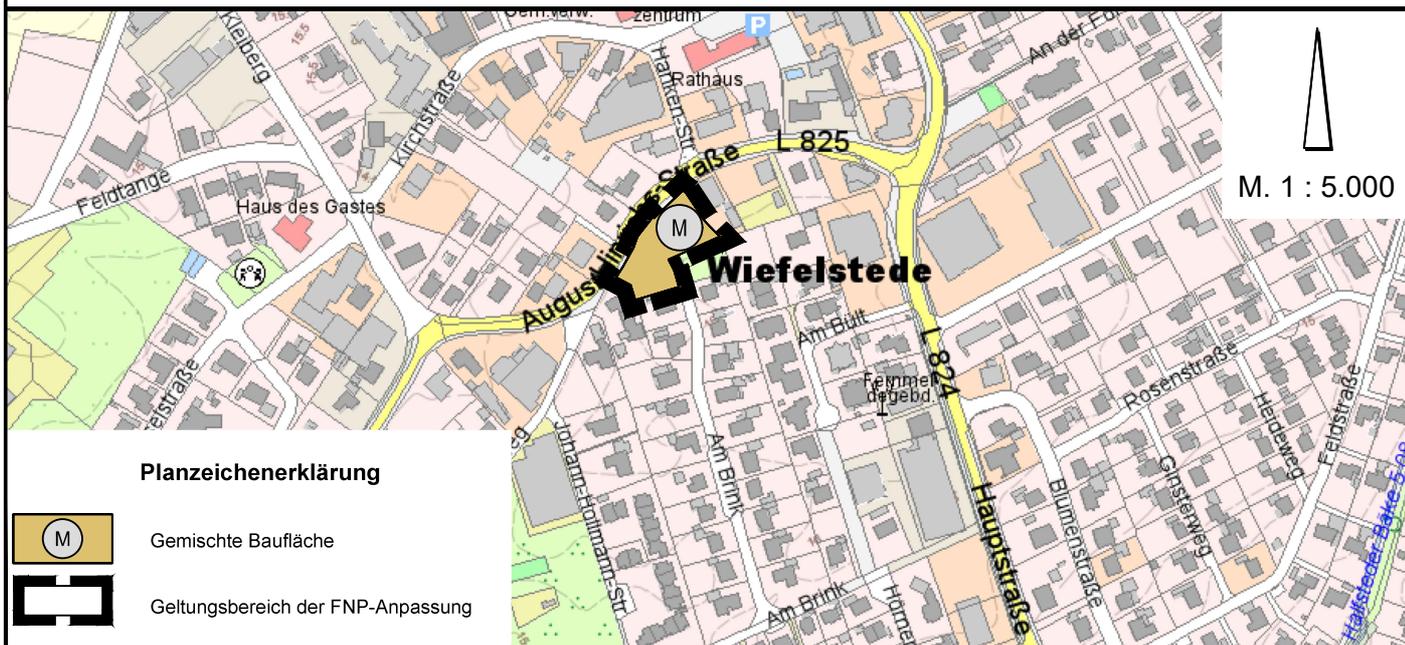
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Es gilt die BauNVO 2017



## 137. Anpassung des Flächennutzungsplanes



### 137. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede (§ 13a BauGB)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede am ..... gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im Wege der Berichtigung angepasst.

Wiefelstede, den

-----  
Der Bürgermeister

## **Beratungsvorlage**

Vorlagen-Nr.: B/1933/2021

### **Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**138. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland,,)**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2021	nicht öffentlich

### **Situationsbericht / Bisherige Beratung:**

Inhaltlich wird auf die Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ Bezug genommen (s. Vorlage 1932/2021).

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher für die geplante Bebauung entsprechend zu ändern.

Der Planentwurf der 138.. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

### **Finanzierung:**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Molkerei Ammerland.

### **Vorschlag / Empfehlung:**

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 138. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**Anlagen:**

**Herrn BM Pieper o.V.i.A.** mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen  
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddloh  
Fachdienstleiterin

Marco Herzog  
Fachbereichsleiter

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1932/2021

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"**

**hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2021	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

In der Verwaltungsausschusssitzung am 06.09.2021 wurde durch Bürgermeister Pieper darauf hingewiesen, dass die Molkerei Ammerland ihre Gesamtkapazitäten erweitern möchte. Geplant ist der Bau eines Käseschnittwerkes. In der Verwaltungsausschusssitzung am 27.09.2021 wurde der Beschluss über den Verkauf der erforderlichen Fläche für die Erweiterung gefasst. Für die Erweiterung der Molkerei Ammerland ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Der entsprechende Antrag hierfür wurde am 01.09.2021 bei der Gemeinde Wiefelstede gestellt, s. Anlage).

Die Molkerei Ammerland hat das Planungsbüro NWP aus Oldenburg mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt. Die Vorentwürfe sind in der Anlage beigelegt und werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP vorgestellt.

### Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Molkerei Ammerland getragen.

### Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“.**

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

**Anlagen:**

B-1932-2021\_ Vorentwurf Bebauungsplan Molkerei

B-1932-2021\_Lageplan Vorhaben

B-1932-2021\_Vorentwurf 138. Änderung FPLAN

B-1932-20251\_Antrag Aufstellung Bebauungsplan

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh  
Fachdienstleiter

Marco Herzog  
Fachbereichsleiter

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



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

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

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

Westerstede, den .....  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

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

Oldenburg, den .....  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 IV mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 73 IV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 IV ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 73 IV ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 73 IV und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

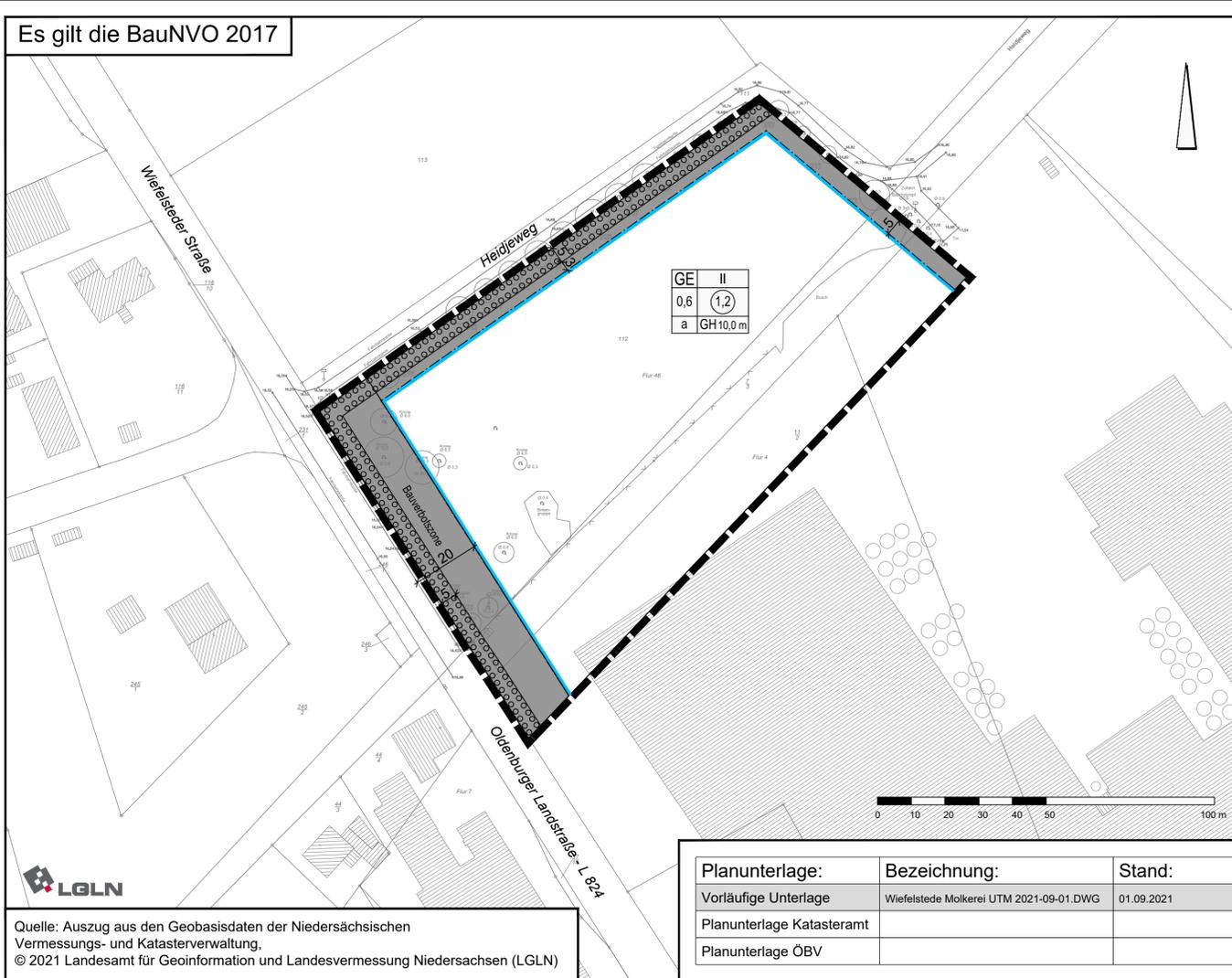
Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....  
GEMEINDE WIEFELSTEDER  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



GE	II
0,6	1,2
a	GH10,0 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Wiefelstede Molkerei UTM 2021-09-01.DWG	01.09.2021
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

# Textliche Festsetzungen

- Die Höhe baulicher Anlagen darf 10 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche nicht überschreiten.  
Für untergeordnete produktionsbedingte und immissionsschutzbedingte Betriebsteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.
- In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.  
**Detaillierte Festsetzung erfolgt noch im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes.**
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzte Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

**Für die Festsetzung zum Lärmschutz und Ermittlung der Lärmkontingente ist noch ein Gutachten erforderlich.**

# Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

## Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Dringenburg“ treten die überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 73/1 „Molkerei Dringenburg“, rechtskräftig seit dem 23.02.2001, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, außer Kraft.

## Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## Bauverbotszone

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der „Wiefelsteder Straße“ / „Oldenburger Landstraße“ (L 824)), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStrG).

## DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	B. Kunzmann			
Datum:	21.09.2021	04.11.2021			

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschößflächenzahl  
0,6 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH = Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

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

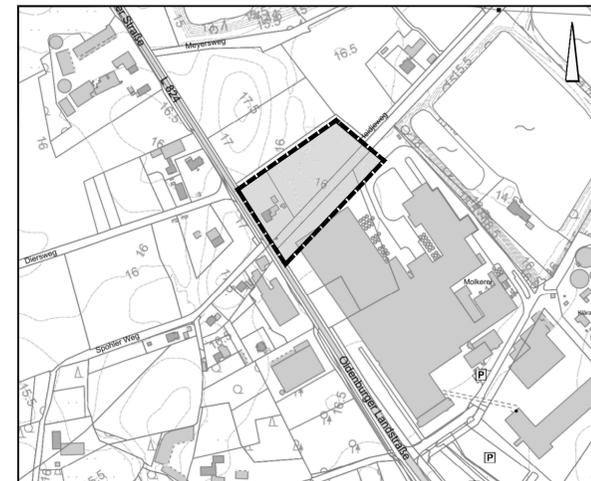
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

Bauverbotszone  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"

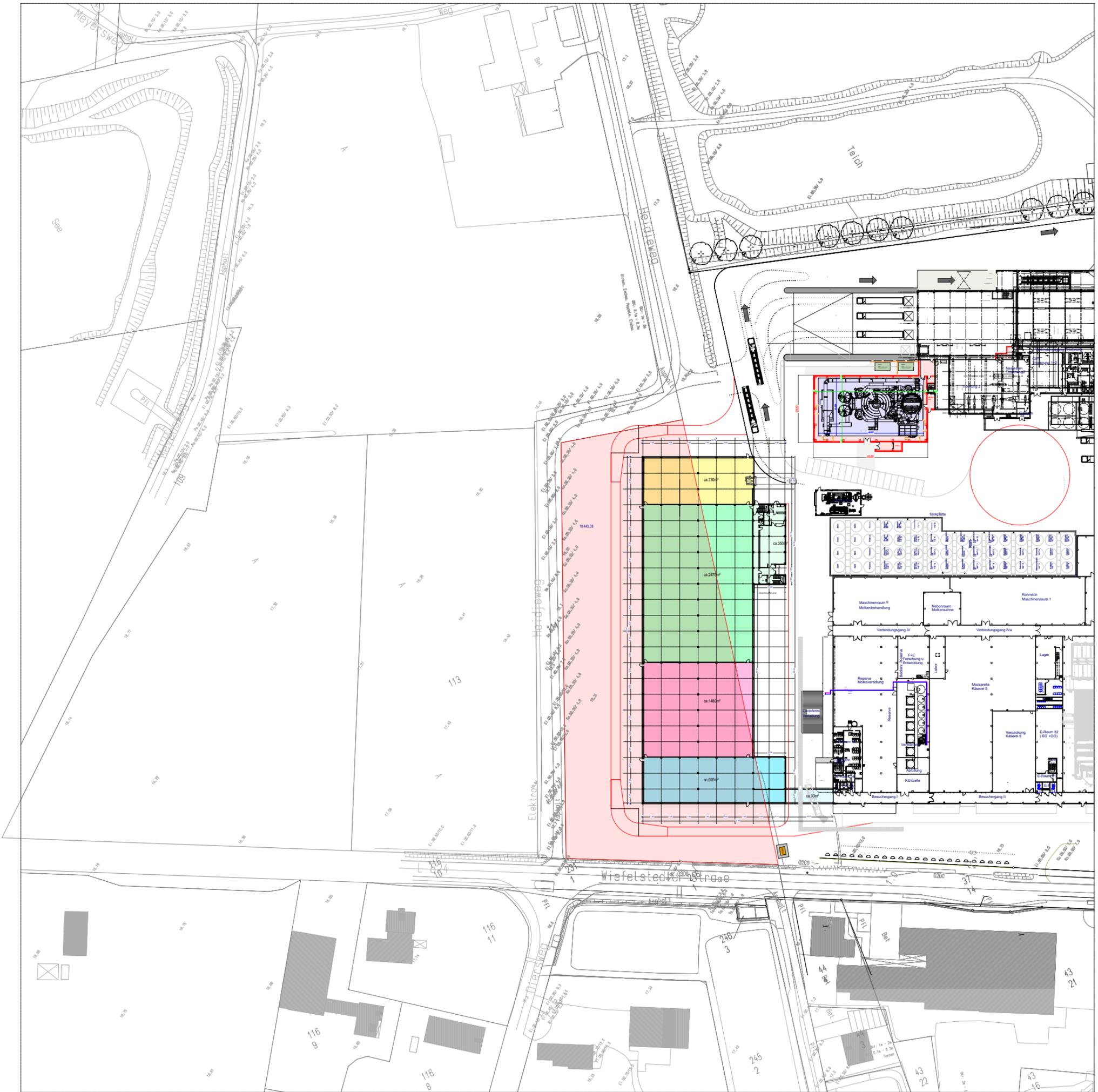


Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2021 Vorentwurf M. 1 : 1.000

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





**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 138. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)  
Maßstab: 1 : 5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

**Planverfasser**

Die 138. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....  
(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 138. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 138. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 138. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 138. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

**Genehmigung**

Die 138. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....  
Landkreis Ammerland  
Der Landrat  
Im Auftrage.

**Beitrittsbeschluss**

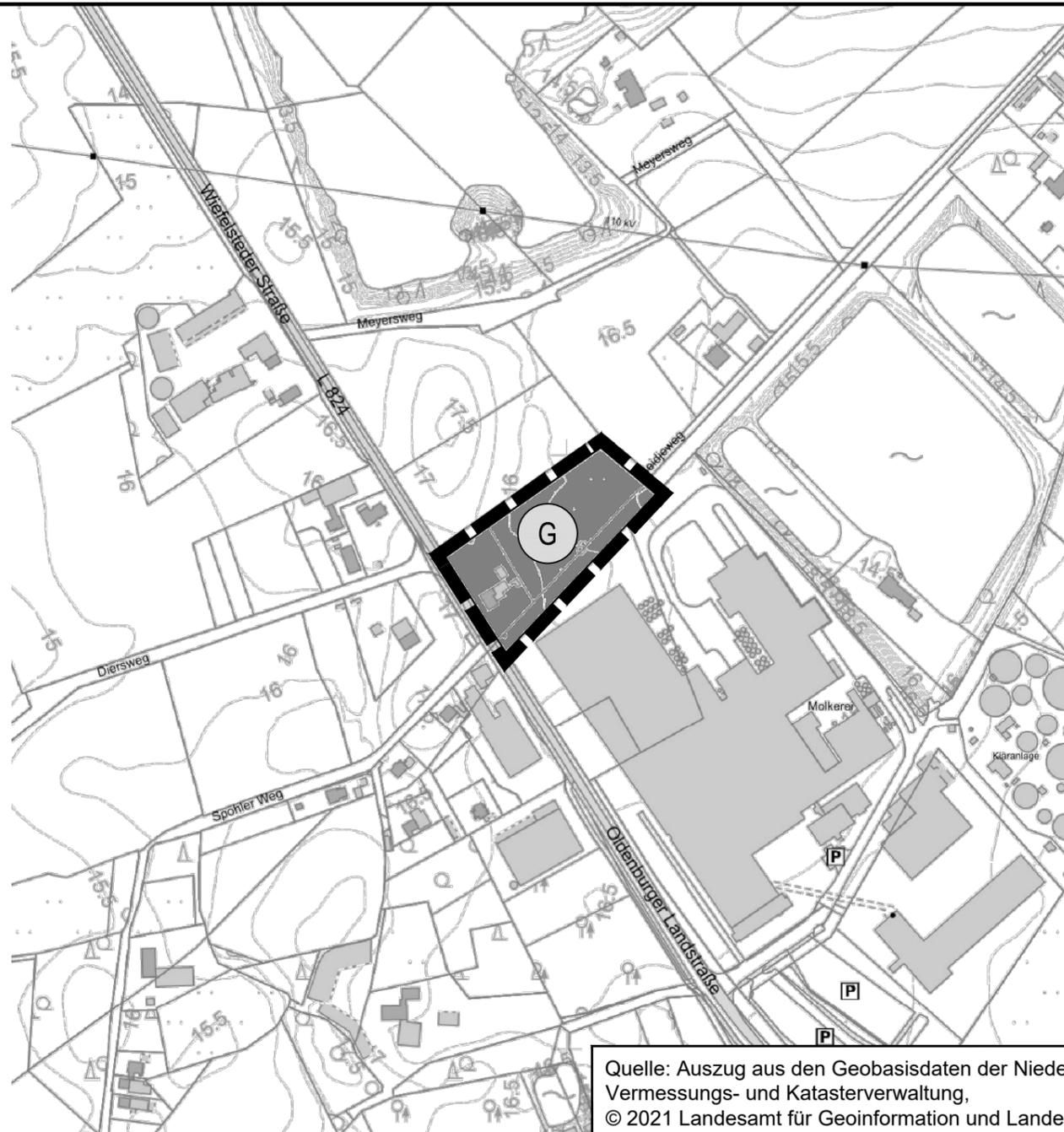
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 138. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1 : 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**



Gewerbliche Baufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

**Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung der 138. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.  
Die 138. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 138. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 138. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....  
Bürgermeister

**GEMEINDE WIEFELSTEDE**

**138. Flächennutzungsplanänderung**

Stand: November 2021

Vorentwurf

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



Gemeinde Wiefelstede  
Herrn Herzog  
Kirchstraße 1  
26215 Wiefelstede



**Hauptsitz**  
Oldenburger Landstr. 1a  
D-26215 Wiefelstede-Dringenburg  
Postfach 1120  
D-26210 Wiefelstede  
Fon +49 (0) 4458 9111-0  
Fax +49 (0) 4458 1455

**Werk Oldenburg**  
Westerender Weg 24  
D-26125 Oldenburg  
Fon +49 (0) 441 93391-0  
Fax +49 (0) 441 93391-133

Wiefelstede, 31.08.2021

## Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes für die Molkerei Ammerland in Dringenburg

Sehr geehrter Herr Herzog,

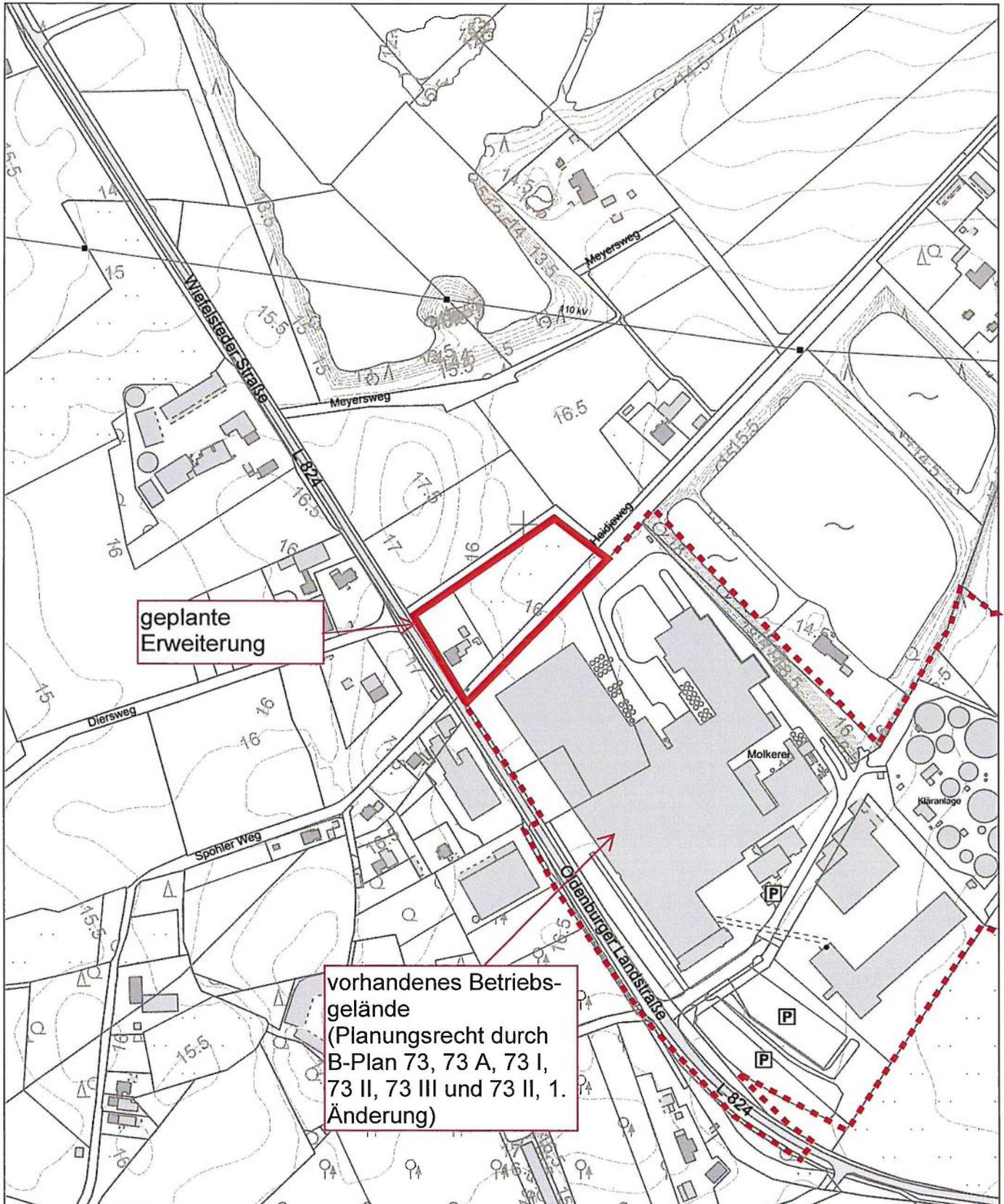
Die Molkerei Ammerland eG, Oldenburger Landstraße 1a, 26215 Wiefelstede Dringenburg beabsichtigt, das Betriebsgelände nach Nordwesten zu erweitern, um ein Gebäude für den Käseschnitt zu errichten. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 6.000 m und eine Höhe von ca. 12 m. Die Fläche ist derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen und soll durch eine Bauleitplanung als Gewerbegebiet gesichert werden. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Betriebsgelände. Durch die geplante Erweiterung werden die betrieblichen Abläufe verbessert und insbesondere zusätzliche Verkehre reduziert, da der Käseschnitt nun betriebsintern stattfinden kann und nicht mehr ausgelagert werden muss.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,1 ha und befindet sich derzeit im Außenbereich. Angrenzend liegt das Betriebs- und Produktionsgelände der Molkerei, dass durch den Bebauungsplan Nr. 73, 73 a, 73 I, 73 II, 73 III 73 II, 1. Änderung und mehrere Änderungen und Erweiterungen als Gewerbegebiet und durch Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche gesichert ist. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Als Vorhabenträger verpflichten wir uns zur Übernahme aller mit der Planung verbundenen Kosten. Mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen ist das Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg beauftragt.

Freundliche Grüße  
Molkerei Ammerland eG

Armin Tjards

Anlagen

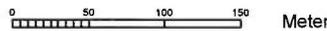


geplante  
Erweiterung

vorhandenes Betriebs-  
gelände  
(Planungsrecht durch  
B-Plan 73, 73 A, 73 I,  
73 II, 73 III und 73 II, 1.  
Änderung)

N = 5904875

Maßstab 1:5000



Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -

Bereitgestellt durch:

ÖbVI Alfred Menger  
ÖbVI Dirk Menger  
Rhododendronstr. 22  
26655 Westerstede

Zeichen:

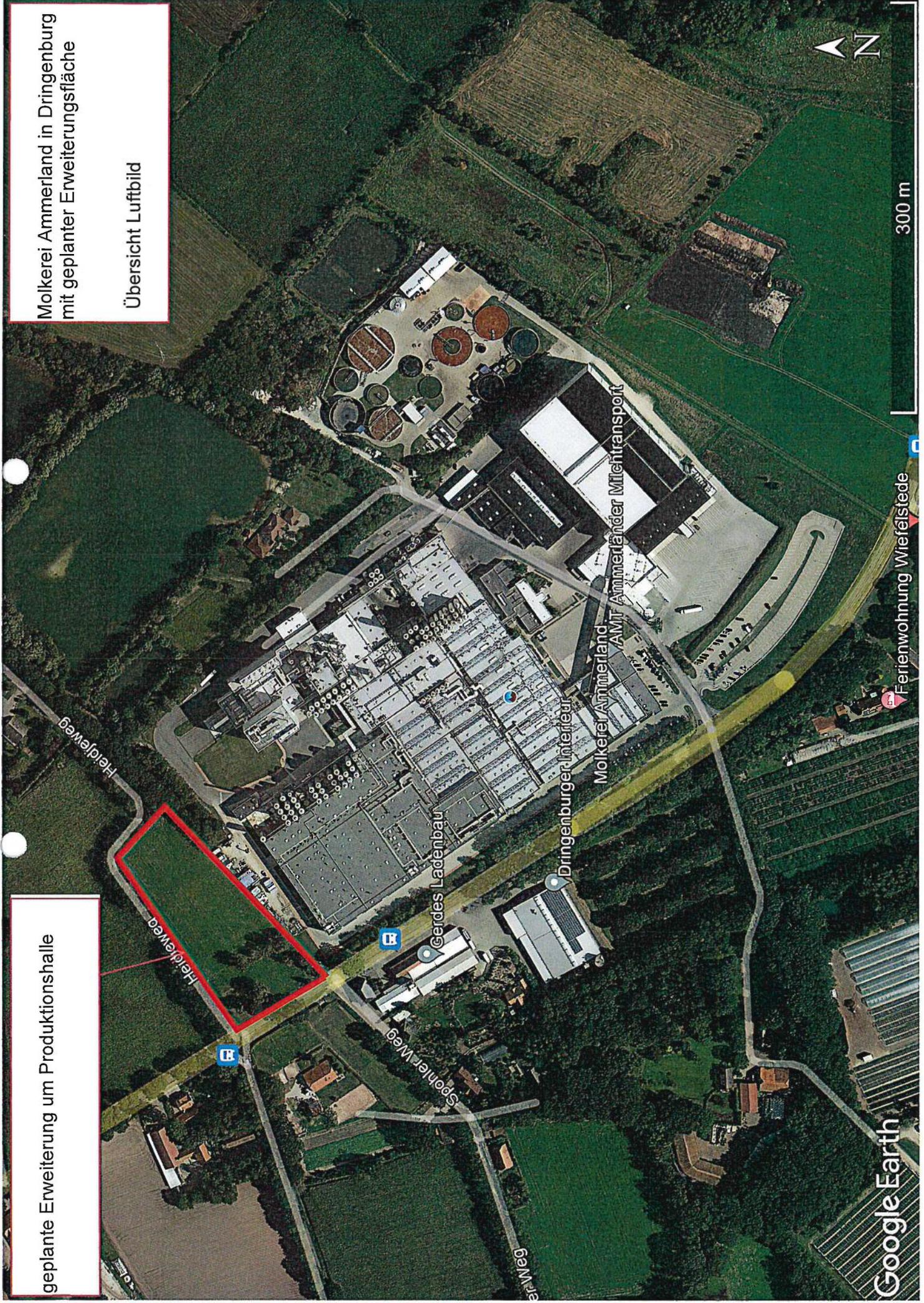
Übersichtsplan

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

geplante Erweiterung um Produktionshalle

Molkerei Ammerland in Dringenburg  
mit geplanter Erweiterungsfläche

Übersicht Luftbild



## **Beratungsvorlage**

**Vorlagen-Nr.: B/1929/2021**

### **Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**136. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord" hier: Änderungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2021	nicht öffentlich

### **Situationsbericht / Bisherige Beratung:**

Inhaltlich wird auf die Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord" Bezug genommen (s. Vorgang B/1927/2021).

Die zu überplanenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde zu einem Teil als gemischte Bauflächen und zum anderen als Sonderbauflächen für sportliche Zwecke ausgewiesen. Für die geplante Entwicklung ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

In der Sitzung soll der Änderungsbeschluss gefasst werden. Die Planungen werden auf konzeptioneller Ebene vorgestellt. Eine Vorstellung der konkreten Planentwürfe sowie die Beschlussfassung über die Durchführung der ersten Verfahrensschritte erfolgen zu einem späterem Zeitpunkt in gesonderter Sitzung.

Zu diesem TOP werden Vertreter der Vorhabenträger und des beauftragten Planungsbüros Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH (instara GmbH) aus Bremen hinzugeladen.

### **Finanzierung:**

Die Kosten des Verfahrens werden von den Vorhabenträgern getragen. Hierzu ist noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

### **Vorschlag / Empfehlung:**

**Der Verwaltungsausschuss beschließt die 136. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154).**

**Anlagen:**

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddloh  
Fachdienstleiter

Marco Herzog  
Fachbereichsleiter

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1927/2021

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede - Nord"**  
**hier. Aufstellungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.12.2021	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Einzelhandelsunternehmen ALDI und EDEKA beabsichtigen bereits seit Jahren, ihre Märkte zukunftsfähig aufzustellen. Darüber hinaus wurde und wird der Wunsch aus der Bevölkerung an die Politik und die Verwaltung herangetragen, einen Drogeriemarkt in Wiefelstede anzusiedeln. In Metjendorf ist das durch die Ansiedelung des BUDNI-Marktes inzwischen gelungen; in Wiefelstede besteht dieses Angebot nach wie vor nicht.

Am 08.06.2021 haben Vertreter der EDEKA und der Immobilien Treuhandgesellschaft GmbH & Co. KG (ITG) aus Düsseldorf in einer nicht öffentlichen Ratsinformationsveranstaltung die Planungsabsichten für einen großflächigen Einzelhandelsstandort im Norden des Ortes Wiefelstede vorgestellt und dabei auf die, aus heutiger Sicht veränderten Rahmenbedingungen für eine zukunftsweisende Entwicklung des Einzelhandels, welche stark am Einkaufsverhalten und an den Wünschen der Kunden orientiert sind, hingewiesen.

Die Planungsabsichten der Einzelhandelsunternehmen und des Investors bilden diese in der Bevölkerung bestehenden Wünsche ab; zudem stärken sie den Einzelhandelsstandort Wiefelstede nachhaltig und stellen diesen zukunftssicher auf. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder anderen Einzelhandels in einer Alleinlage scheitert an der fehlenden, aber notwendigen Bündelung von Angeboten.

Mit der Verlegung des EDEKA-Marktes aus der Ortsmitte wird zwar ein zentraler „Versorger“ dort verloren gehen, jedoch erhalten alle Kunden in angemessener Entfernung die Möglichkeit, ihren Einkauf zu tätigen, was die Darstellung der „Einzugsbereiche“ deutlich macht.

Der zu überplanende Bereich geht aus dem in der Anlage beigefügten Konzeptentwurf hervor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll im Parallelverfahren die 136. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden (vgl. Beratungsvorlage B/1816/2021 und B/1929/2021).

In der Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ gefasst werden. Hiermit soll zunächst nur der Grundstein für die weitere, aufbauende Planung gelegt werden. Es erfolgt eine Vorstellung auf konzeptioneller Ebene. Die detaillierten Planentwürfe nebst ausführlicher Begründung werden zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der weiteren Planungen sind sodann auch die erforderlichen, weitergehenden Fachgutachten und Untersuchungen beizubringen, deren Ergebnisse ebenfalls vor der weiteren Beschlussfassung zum Verfahren vorgestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind hierbei folgende Gutachten und Fachbeiträge zu berücksichtigen:

- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Einzelhandelsgutachten (Verträglichkeitsuntersuchungen)

Ebenso ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wiefelstede parallel zu diesen Planungen fortzuschreiben. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zu bestehenden Standorten zu treffen und ggf. weitere Planänderungsverfahren durchzuführen. So z. B. für den Altstandort EDEKA, der einer adäquaten Nachnutzung zugeführt werden soll.

Die, seitens der Verwaltung, vorgesehene öffentliche Beratung dieses Themas im Bau- und Umweltausschuss am 13.07.2021 konnte nicht erfolgen, da die zugehörigen Tagesordnungspunkte durch Mehrheitsbeschluss des Fachausschusses zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen wurden.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 19.07.2021 wurde auf Antrag der UWG-Fraktion die Verwaltung beauftragt, einen Gesprächskreis mit Vertretern der Einzelhandelsmärkte und dem beauftragten Planungsbüro, sowie Vertretern des HHW, der IHK, des Markt-Marktes (Fleischerei Eilers), den Fraktionssprechern und dem Bürgermeister einzuberufen.

Dieser Gesprächskreis hat am 08.09.2021 in Rabe´s Gasthof zusammengefunden. Dort wurde seitens der Vorhabenträger die beabsichtigte Planung in Ihren Grundzügen nochmals vorgestellt. In der sich anschließenden Aussprache wurden die überwiegend bereits bekannten Fragestellungen besprochen und, soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich, auch beantwortet. Jedoch wurde auch noch einmal deutlich, dass zum Teil spezielle Fragestellungen erst im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beantwortet werden können. Am Ende verständigten sich die politischen Vertreter darauf, das Thema noch einmal zur Beratung mit in die Fraktionen zu nehmen und dann zunächst im Verwaltungsausschuss über eine mögliche Einleitung des Verfahrens zu beschließen. Der Verwaltungsausschuss hat sodann in seiner Sitzung am 11.10.2021 beschlossen, den Tagesordnungspunkt im nächstmöglichen Bau- und Umweltausschuss beraten zu lassen.

Zu diesem TOP werden Vertreter der Vorhabenträger und des beauftragten Planungsbüros Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH (instara GmbH) aus Bremen hinzugeladen.

### **Finanzierung:**

Die Kosten des Verfahrens werden von den Vorhabenträgern getragen. Hierzu ist noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

### **Vorschlag / Empfehlung:**

### **Anlagen:**

A) Wiefelstede - Lageplan\_Geltungsbereich

B) Wiefelstede - Konzept\_Geltungsbereich

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddloh  
Fachdienstleiterin

Marco Herzog  
Fachbereichsleiter



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

56  
7

15  
17

56  
6

14  
17

18  
20

18  
21

14  
16

55  
4

18  
19

18  
14

Auebach 5.06

53  
18

18  
18

Olemburger Landstraße - L 824

55

55A

Sportanlage

55  
1

55  
10

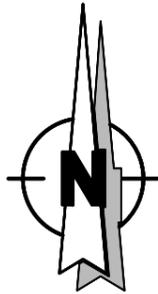
14  
17

Sportanlage

54  
11

55  
9

2



M 1:1.000

10 m

100 m

225  
47

55  
7

55  
8

2A

30  
4

30  
5

32  
17

Am Breeden

32  
1

55  
6

2A



**Wiefelstede**  
 Fachmarktzentrum

Vorentwurf  
 Geltungsbereich B-Plan

M 1:1000  
 GT 16.6.2021

**ITG** PLANUNGS-  
 ABTEILUNG

Immermannstr. 12  
 40210 Düsseldorf  
 Telefon: 0211/93 54-0  
 Telefax: 0211/93 54 422  
 E-Mail: info@cb-centrumbau.de