Gemeinde Wiefelstede

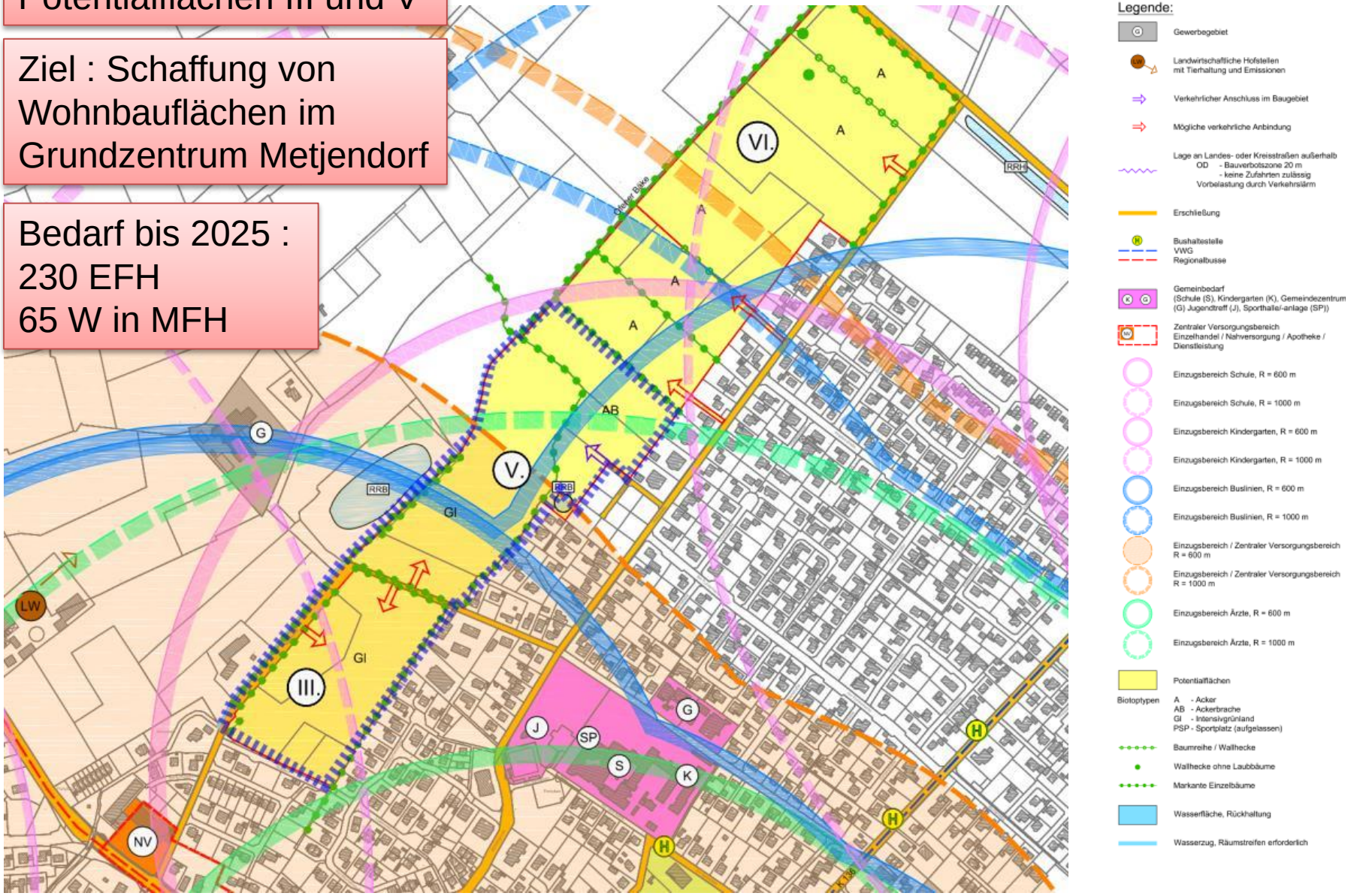
135. FNP- Änderung
und
Bebauungsplan Nr. 153
"Metjendorf, an der Ofener Bäke"

NWP Planungsgesellschaft mbH

Ziel : Entwicklung der Potentialflächen III und V

Ziel : Schaffung von Wohnbauflächen im Grundzentrum Metjendorf

Bedarf bis 2025 :
230 EFH
65 W in MFH



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

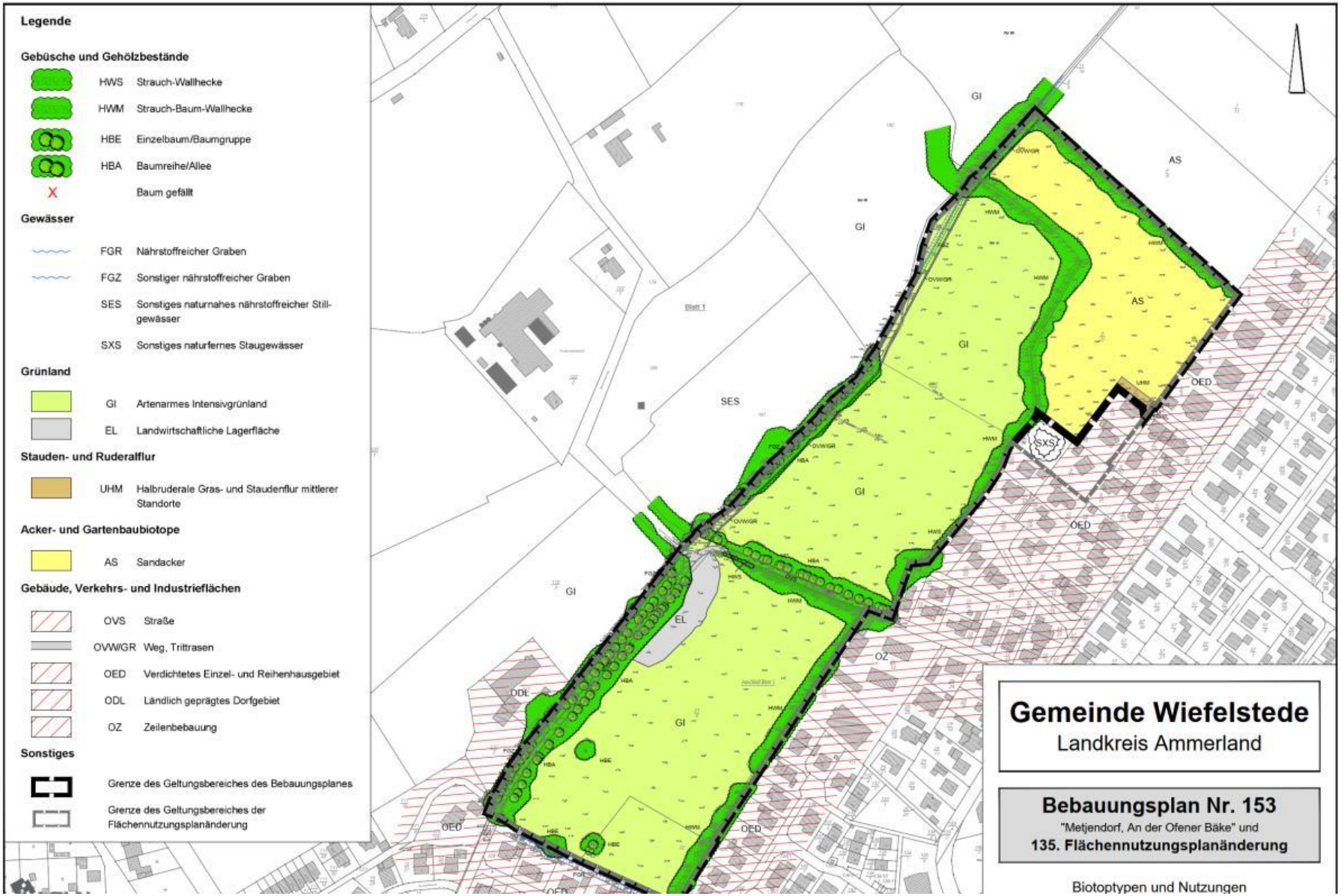
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamt-bewertung
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl.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

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

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

Potentialflächen III und V sind aus städtebaulicher Sicht gut geeignet

Gesamt
rd. 10 h

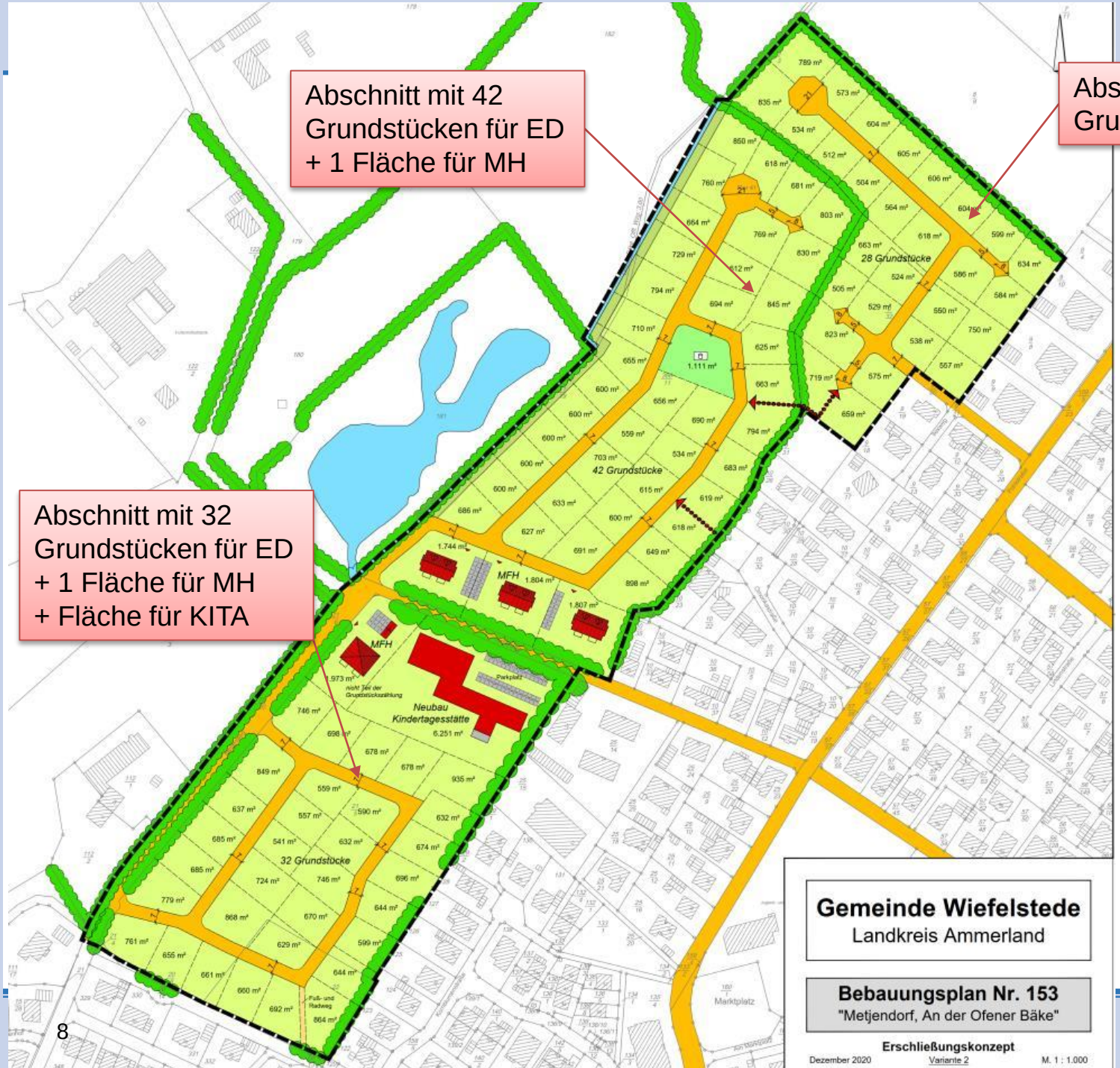


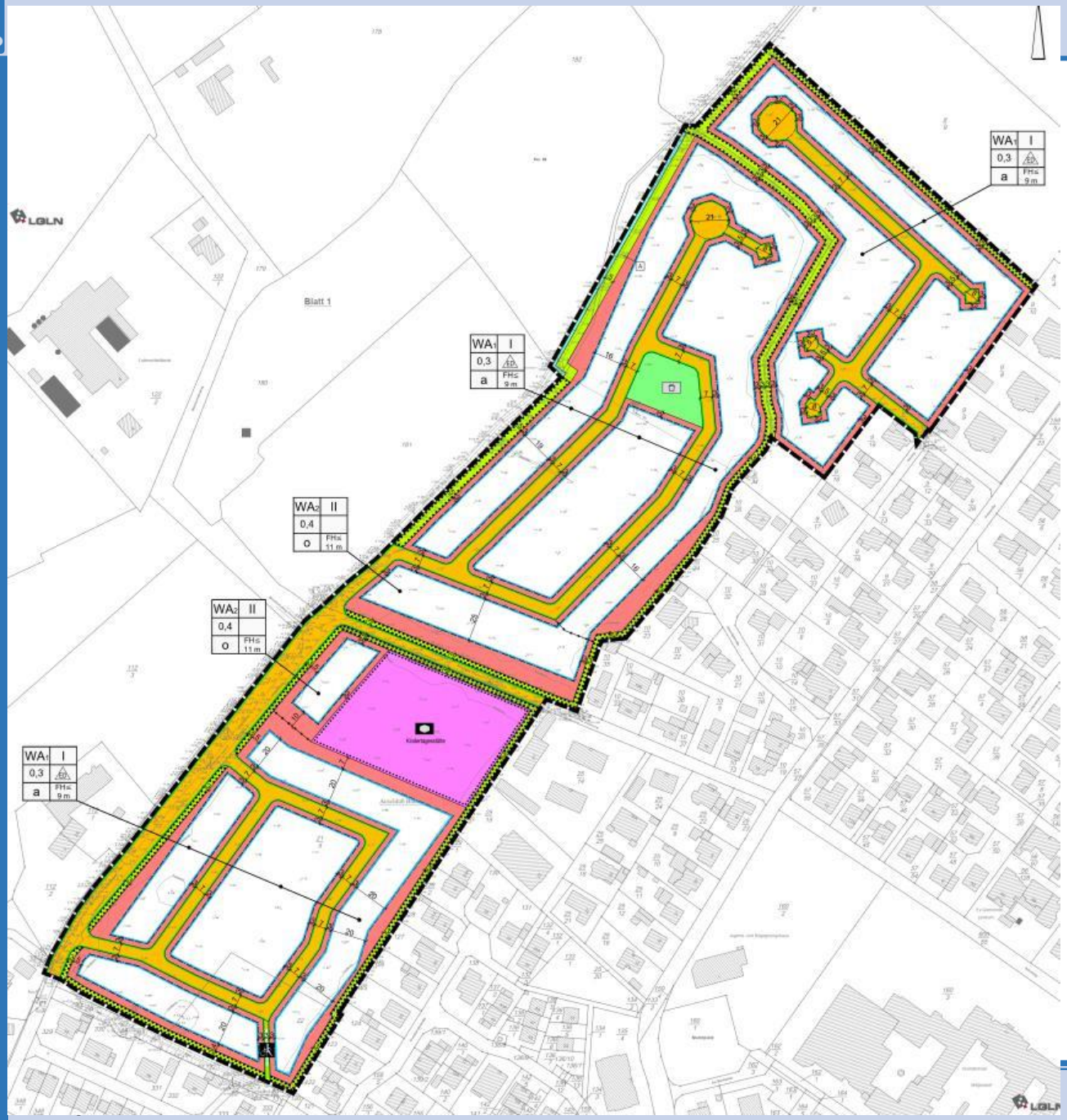
Biotoptypen

Vorentwurf

135. FNP-Änderung - Vorentwurf

NWP Planungsgesellschaft mbH


Abschnitt mit 42 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH
Abschnitt mit 28 Grundstücken für ED
Abschnitt mit 32 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH + Fläche für KITA
28 Grundstücke
42 Grundstücke
32 Grundstücke
MFH
Neubau Kindertagesstätte
Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland
Bebauungsplan Nr. 153
"Metjendorf, An der Ofener Bäke"
Erschließungskonzept
Dezember 2020
Variante 2
M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünfläche

A — Zweckbestimmung: Abstandsfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

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

Wasserfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NWP Planungsgesellschaft mbH

B-Plan-Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

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

Bezugspunkte sind noch festzulegen.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Bauweise

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.

4.2 Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 die abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und von 12 m für Doppelhaushälften.

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

Ausschluss gebietsuntypischer Nutzungen

Höhenbegrenzung
WA 1 max. FH 9,0 m (I)
WA 2 max. FH 11,0 m (II)

max. Sockelhöhe von 0,6 m

Abweichende Bauweise

WA 1 - ED 18/12 m

Textliche Festsetzungen

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

6. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- WA 1 – maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- WA 2 – maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude

7. Mindestgrundstücksgrößen

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

Überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen an Straße unzulässig

Anzahl Wohnungen
WA 1
Einzelhäuser max 2 W/G
Doppelhäuser max 1 W/G
WA 2
max 6 W/G

Mindestgrundstücksgröße
- **Einzelhaus 500 qm**
- **Doppelhaushälfte 300 qm**

Textliche Festsetzungen

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

Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und zu sichern. Gehölzlücken oder Gehölzabgänge sind durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste 1 zu ergänzen.

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

Pflanzliste 1: Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

9. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

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

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

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

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachform/Dachneigung

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

2. Einfriedungen

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

Geneigte Dächer 30 bis 50°

Einfriedung durch Hecken

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden

Keine raumordnerischen Bedenken, Wohnbedarf ausreichend begründet
Hinweis auf regional bedeutsamen Radwanderweg

Natur und Landschaft, Erholung

Ofener Bäke – besondere Bedeutung für Naturschutz (Verbesserung Gewässerstruktur – und Qualität, Biotopvernetzung mit Verbindung zur Haaren)- **Renaturierung geplant**, **mind. 10-15 m breiter öffentlicher Gewässerrandstreifen ,** davon Unterhaltungsweg 5 m, keine Einfriedungen Einhaltung von satzungsgemäßen Abständen von der Ofener Bäke

Konzept wurde überarbeitet

- Flächenansprüche für Renaturierung werden berücksichtigt
- mind. 10 m Abstand zur Bäke als öffentliche Grünfläche mit Weg + Parkanlage und Spielplatz = Sicherung Naherholung
- Größerer Abstand zum Kronentraufbereich – Schutz Bäume
- Änderung der Erschließung + Verkehrskonzept
- Reduzierung Grundstücke von 102 auf 89, am Ilexweg von 28 auf 8
- Anpassung Geltungsbereich an Verlauf der renaturierten Bäke

Planung: Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG
Wilhelm-Geiler-Straße 7 Tel.: 0 44 88 / 83 02-0 Fax: 0 44 88 / 83 02-70 http://www.boerjes.de

Projekt-Nr.: 221.028	Datum	Name	Zeichen
bearbeitet	Juni 2021	Riegel	Rie
gezeichnet	Juni 2021	Brainer	Br
geprüft	Juni 2021	Janssen	Ja

Auftraggeber: HAAREN WASSERACHT
Sandweg 2 - Petersfehn
26160 Bad Zwischenahn

Unterlage: 3
Blatt Nr.:
Reg. Nr.:

Vorhaben: Ofener Bäke
Stat. 6+080 bis 7+250
in Ofenerfeld

Lageplan

Maßstab 1 : 1000

Legende

- Kombinierter Entwicklungs- und Unterhaltungsstreifen
- Unterhaltungsstreifen B = 5,00 m
- Entwicklungsstreifen B = 5,00 m
- Profilaufweitung
- Bebauungsplangrenze
- DN 700, B — Zuläufe
- P20 — Lage der Profile
- 12,30 — Abstand Unterhaltungsstreifen - Flurstücksgrenze
- 10,00 — Abstand Unterhaltungsstreifen - vorh. Böschungsoberkante

Entwässerung

Plangebiet liegt vollständig in Wasserschutzgebiet

Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung

Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich
Oberflächenwasser darf nicht in Ofener Bäke abgeleitet werden, vor Ort zurückhalten/Versickern, Belange des Gewässerschutzes prüfen

Konzept zur schadlosen **Oberflächenentwässerung liegt vor – wird vom Büro Heinzelmann vorgetragen**

Nachweis Kompensation – im weiteren Verfahren

Faunistische Untersuchungen – Ergebnis liegt vor

- **Kontrolle von Altgehölzen auf Quartier- und dauerhafte Niststandorte am Metjenweg**
- **Brutvogelkartierung in Frühjahr/ Sommer 2021**

  inkl. 100 m Puffer nach Nordwest und Nordost

  auch 2 Nachttermine von März bis Juni (Eulen und Wachtelkönig)
- **Fledermäuse:**

  Quartiersuche (Aus- und Einflugkontrollen) Mai bis Sept. (inkl. Suche nach nachtaktiven Vögeln)

  Ergänzende Überprüfung Jagdgebietsfunktion mit Ciel-Horchkisten an 6 Terminen
- **Amphibien:**

  Feststellung von Laichvorkommen (Regenrückhaltebecken, Ofener Bäke) und Wanderungsbewegungen

  Erfassung spätlaichender Arten inkl. Einsatz von Molchfallen
-

- Keine Brutvorkommen von Arten des Offenlandes (keine Wiesenbrüter)
- erwartbares Spektrum an Brutvögeln beim gehölzreichen Siedlungsrand, besondere Vorkommen: vor allem Höhlenbrüter in den Baumreihen und Wallhecken wie Grünspecht, Grauschnäpper, Star und Gartenrotschwanz; großer Reichtum an Spechthöhlen
  - ➢ Erhalt Altbestände, bei Bedarf Ersatz z.B. durch Nistkästen
- Nahrungsgäste: Weißstorch, Mäusebussard (jedoch keine Brutplätze in der näheren Umgebung)
  - ➢ Ausweichen im räumlichen Zusammenhang möglich
- Hohe Aktivität von jagenden Zwergfledermäusen und Breitflügelfledermäusen sowie Abendseglern, keine Quartiersfunktion für Fledermäuse im Plangebiet, Einflüge aus dem Siedlungsbereich (Zwerg, Breitflügel) sowie aus Süden (Abendsegler), Jagdaktivitäten vor allem entlang der linearen Gehölzstrukturen und auch über dem Regenrückhaltebecken (dort auch einzelne Wasserfledermäuse)
  - ➢ Vor Baumfällung Kontrolle von potentiellen Höhlenbäumen
  - ➢ Renaturierung Bäke günstig für Nahrungsangebot
- Kleine bis mittlere Bestände von Erdkröte und Grasfrosch im Regenrückhaltebecken (hoher Besatz mit Hechten, entsprechende keine Nachweise anderer Arten); umliegende Flächen mit Landlebensraumfunktion (= Gehölzstrukturen) , Wanderwege werden nicht zerschnitten

➢ **Insgesamt typische Situation für reich strukturierte Siedlungsrandbereiche, Artenschutzrechtliche Verbotsbestände werden nicht berührt**

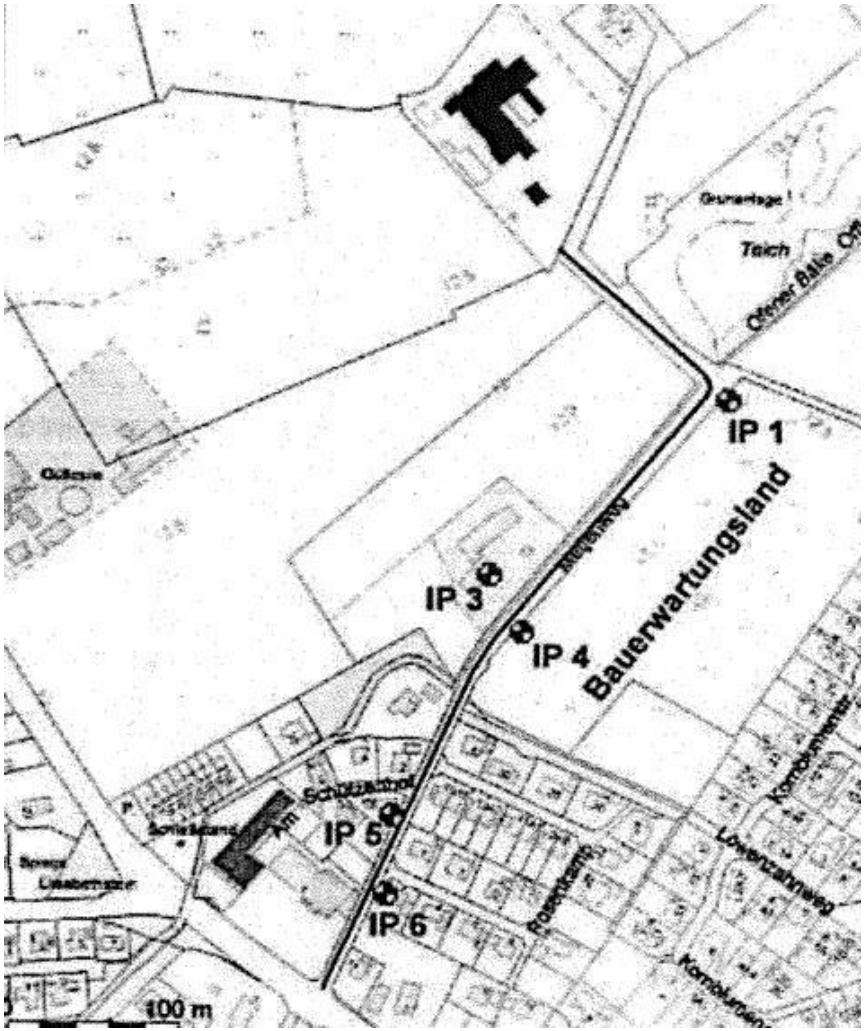
Immissionsschutz

Verkehrslärm- aufgrund Abstand und Abschirmung sowie Vergleich mit anderen Gebieten keine Auswirkungen zu erwarten

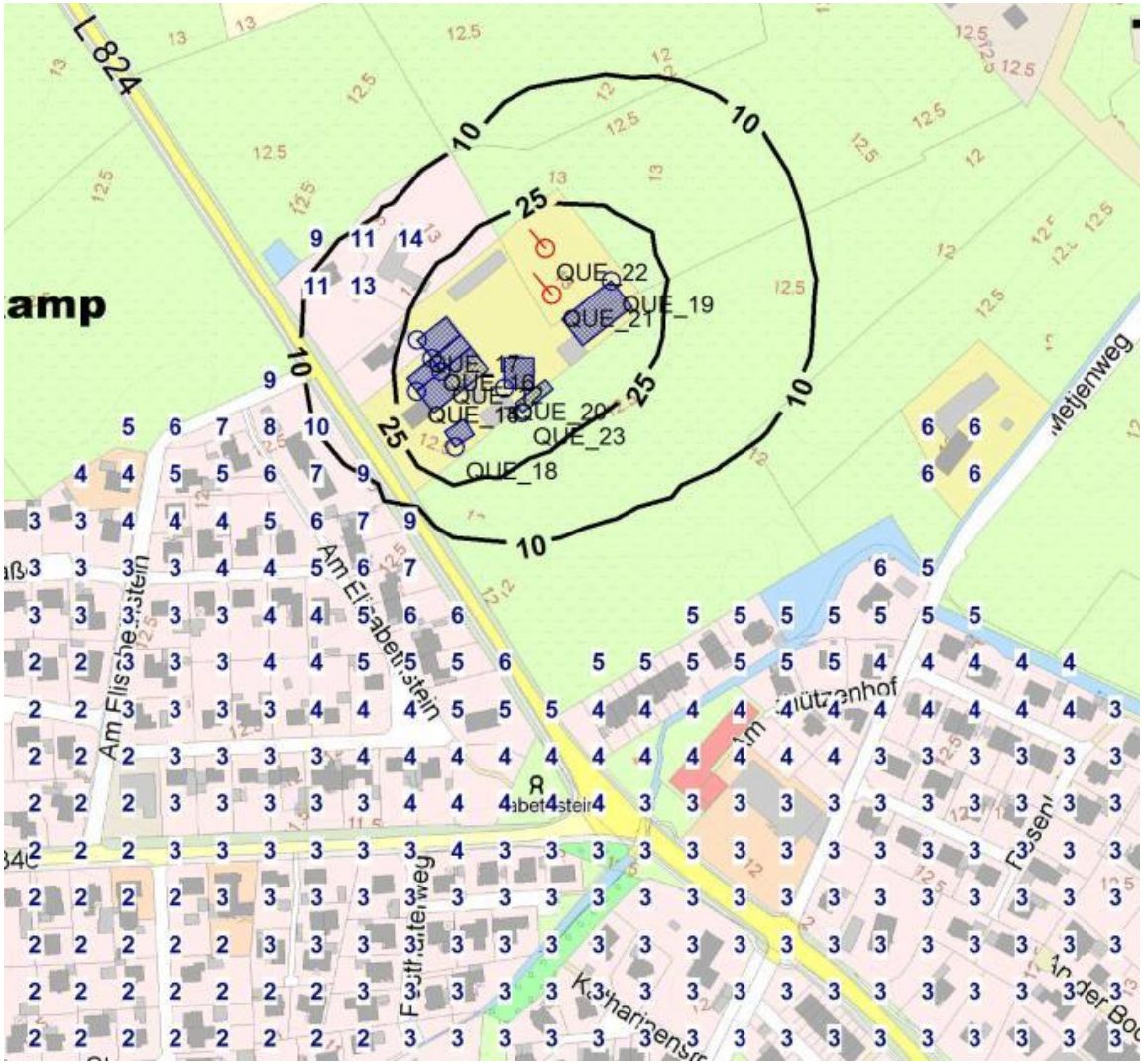
gewerbliche Nutzungen (Lackierei) – Auswertung Schallgutachten 2011

Gewerbeaufsichtsamt hält weitere Untersuchung für entbehrlich, aufgrund geringer Vorbelastung, Entfernung und Windrichtung weitere Untersuchung nicht erforderlich

landwirtschaftliche Hofstellen (2 Betriebe) – Auswertung Geruchgutachten 2016 – keine Überschreitung Richtwerte zu erwarten, Betrieb bereits durch Abstände zu Ökosystemen eingeschränkt



Immissionsrichtwerte werden an den Immissionspunkten eingehalten



Immissionsrichtwerte auf Höhe des Plangebietes werden deutlich unterschritten

Erschließung

Abfallentsorgung- Wendanlagen mind. 22 m

NLStBV-OL– keine Bedenken, Erschließung ist durch Metjenweg gesichert

VBN – Haltestellenradius 600 m (10 Minuten Fußweg) erschließt nicht alle Bereiche des Plangebietes

Auswirkungen Erschließung – Überprüfung durch Fachgutachten

- Anbindung des Neubaugebietes aus Sicht der Verkehrssicherheit als auch der Leistungsfähigkeiten möglich
- geplanten Entwicklungen verursachen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf im umliegenden Verkehrsnetz

Empfehlungen

Knotenpunkt K1 (Metjenweg Metjendorfer Landstraße)

- mittleren Wartezeiten können sich verschlechtern, zeitweise Staus möglich
- bei Bedarf Teilsignalisierung

Knotenpunkt K2 (Schulweg/Ofenerfelder Straße) - kein Handlungsbedarf

Pohlstraße - mit einem Hochbord abgesetzte Nebenanlage ausbauen

Knotenpunkt K3 (Schulweg/Mühlengrund/Pohlstraße)

- Verschieben des verkehrsberuhigten Bereichs beim Schulweges-Ost
- Übersichtlichkeit verbessern und (Durchgangs-)Verkehr verringern,
- Umfeldqualität erhöhen die Verkehrssicherheit im Bereich der Grundschule verbessern

- Parken im östlichen Teil des Schulweges zwischen Ulmenstraße und Ofenerfelder Straße (K136) reglementieren durch abschnittweise Parkverbote

Einzelfallbetrachtung

zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Abbindung des Schulwegs westlich der Straße Mühlengrund

Abbindung nicht zu empfehlen

- da dies zu Umwegen für die Bewohner der anliegenden Wohngebiete führen würde
- und Mehrbelastungen auf dem Mühlengrund zur Folge hätte.

Zur Reduzierung der Geschwindigkeit wird eine Aufpflasterung empfohlen, die vom Radverkehr umfahren werden kann, aber bei Kfz zu einem Abbremsen führt.

Zunächst Neugestaltung des Schulweges und des Metjenweges abwarten.

Verkehrskonzept wird im Verkehrsausschuss beraten !

Festsetzung Gebäudehöhen

Bezugspunkte festlegen
Metjenweg, Schulweg und Iiexweg

Örtliche Bauvorschriften – Ahndung von Verstößen aufnehmen

Immissionsschutz

Verkehrslärm- aufgrund Abstand und Abschirmung sowie Vergleich mit anderen Gebieten keine Auswirkungen zu erwarten

gewerbliche Nutzungen – Auswertung Schallgutachten 2011

Gewerbeaufsichtsamt hält weitere Untersuchung für entbehrlich, aufgrund geringer Vorbelastung, Entfernung und Windrichtung weitere Untersuchung nicht erforderlich

landwirtschaftliche Hofstellen – Auswertung Geruchgutachten 2016 – keine Überschreitung Richtwerte zu erwarten

Ver- und Entsorgung

Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikation
Hinweise zur Strom – und Gasversorgung

Hinweise zur Trinkwasserversorgung (bei II-geschossiger Bebauung Druckerhöhungsanlage)

Hinweise zur Löschwasserversorgung

Hinweise zur Kampfmittelerforschung

Denkmalpflege

Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen

- B-Plan in 3 Bereiche teilen, Zustimmung für südlichen Abschnitt unter folgenden Voraussetzungen:

- Überwiegend Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser, Ausrichtung nach Süden
- Verlegung der Mehrfamilienhäuser an den westlichen Rand, Nutzung stattdessen als Obstbaumweise und für Kita Erweiterung
- Mehrfamilienhäuser an Wohnungsbaugenossenschaften vergeben
- Flächen neue Wohnformen z.B. Tiny Häuser

- Mehr Grün- und Gemeinschaftsflächen

- alte Eiche in der Mitte des Areals erhalten, Umfeld als Spielplatz, Grillplatz und Treffpunkt nutzen
- Erhaltung der Bäume entlang der Straßen.

- Erschließungsstraßenbreite kleiner als 7 Meter und als Spielstraße einrichten
- Schaffung von Fuß- und Radwegen, Fahrradverkehr fördern
- Fläche für Carsharing und E-Ladestationen

Klimaschutz

- Wärmenetze Dämmmindestanforderung: Passivhaus mindestens KFW 40 plus
- Energiegewinnung durch regenerative Energien,
- Regenwassernutzung für Garten und Toilettentechnik
- Reduktion der Versiegelungsfläche, Verbot von Schottergärten und betonierten Flächen
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Keine Einfriedungen mit Kunststoff- oder Betonzäunen

- Dachbegrünung Insektenfreundliche Leuchtmitteln für Laternen

Hinweis auf Gespräche mit Anliegern der Pohlstraße und des Ilexweges

- Erschließung auf der Grundlager vorhandener Straßenführungen nicht zielführend, alternative Erschließung prüfen,
- Schulwegsicherung, Anliegerstraße in Fuß- und Radwegverbindung ändern

- Auswirkungen auf vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kita, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung), auch vor dem Hintergrund des Bedarfs aus anderen Neubaugebieten

- Ökologische Funktionen und Naherholung im Umfeld des Regenrückhaltens

- Planungen aussetzen, bis o. g. Belange geklärt sind

- Planung in Bauabschnitten (Neubau Kita Vorrang)

- Bürgerinformationsveranstaltung durchführen

- Verkehrsführung prüfen
- Erschließung primär über Metjenweg oder alternative Zuwegung
- Zugang über den Ilexweg für Fußgänger und Radfahrer
- Schaffung von Begegnungsräumen und Grüninseln (Wohnqualität verbessern)
- Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Neubaugebietes (Ofener Bäke, Rückhaltebecken und Wallhecken aufwerten)

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger

Stellungnahmen/Petition im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2021

Anregungen, Hinweise wurden protokolliert

15 Stellungnahmen,
davon 1 gemeinsame Stellungnahme von Anlieger des Ilexwegs
Davon 1 Stellungnahme Initiativ sicher Schulweg

Schaffung von Bauplätzen wird begrüßt, Bedarf für Familien

Standort /Bedarf/ Innenentwicklung

- Schaffung von zentralen Bauplätzen in dieser Größenordnung des Baugebietes wird bemängelt, dezentrale Entwicklung von Baugebieten bevorzugt
- Plangebiet sollte verkleinert werden, Rücksicht auf den dörflichen Charakter nehmen
- Möglichkeit der Schaffung von Bauplätzen im Rahmen der Innenentwicklung, Hinweis und auf aktuelle Planverfahren zur Innenentwicklung,
- bauliche Entwicklung westlich des geplanten Kindergartens, Standort der Mehrfamilienhäuser und des neuen Kindergartens werden hinterfragt
- parallel zur Bauzeile am Rosenkamp eine Obstbaumwiese anlegen.

Bedarf bis 2035 : 400 EFH, 95 W in MFH, Bedarf bis 2025 : 230 EFH, 65 W in MFH
B 153 + Innenentwicklung = ca. 121 EFH + 84 W in MFH

Infrastruktur

- Befürchtung, dass die vorhandenen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte zur Versorgung der Bewohner aus den neuen Baugebieten nicht ausreichen

Natur und Landschaft, Naherholung, Klimaschutz

- rücksichtsvollerer Umgang mit Natur und Landschaft
- Bereich um das Rückhaltebecken aufwerten Naherholung stärken (Gebiet rund um die „Ofener Bäke“ sowie die umliegenden Felder und Wiesen werden von vielen Anwohnern als Naherholungsgebiet für Spaziergänge und Sport genutzt)
- Wiesen und Felder am geplanten Baugebiet „Ofener Bäke“ sind Lebensraum zahlreicher Tiere und Pflanzen, durch Verlust von Grünflächen schrumpft der Lebensraum vieler Wildtiere – die Artenvielfalt wird gefährdet
- Grünland als wertvoller CO2-Speicher geht verloren
- Fragen zum Umgang mit dem Eichenbestand auf der an der Grundstücksgrenze gelegenen Wallhecke.
- In Bezug auf Natur, Umwelt und Klimaschutz ist ein zurückhaltendes Handeln erforderlich.

Entwässerung

- Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung, insbesondere bei Starkregenereignissen
- Entwässerungskonzept wird in der Sitzung vorgestellt !

Verkehrliche Belange

- Zusatzbelastung durch Verkehr, insbesondere Schulweg,
- Sackgassenlösung prüfen
- Auswirkungen durch die zusätzliche Belastung auf der Pohlstraße und auf dem Ilexweg, (Ilexweg verkehrsberuhigter Bereich – Durchgangstraße, Beeinträchtigung der Straße, Zäune und Hecken)
- Abfluss Metjendorfer Landstraße
- Müllentsorgung der neuen Grundstücke am Ilexweg,
- im Gefahrenfall Anschluss der Sackgassen an die Haupterschließungsstraße
- Auswirkungen durch den Baustellenverkehr am Ilexweg und der Pohlstraße
- Hinweis auf Bebauungsplanes Nr. 31 A - nur ein GFL zugunsten der Anlieger
- fußläufige Verbindung über das freie Grundstück an der Omorikastraße
- Kritik an der Methodik des Verkehrsgutachtens, insbesondere an der die Repräsentativität der Verkehrszählungen, erneute Verkehrszählung in der dunklen Jahreszeit durchführen

Verkehrliche Belange

- Nachbarschaftsinitiative Sicherer Schulweg :
- Bedenken aufgrund der der zusätzlichen Belastung des Schulwegs und auf die im Gutachten ermittelte Verkehrsbelastung
- Schleich- und Durchgangsverkehr wird befürchtet, auch durch Nadelöhr am Knoten Metjenweg / L 824 Kreuzung
- Schulweg/Pohlstraße/Mühlengrund als Gefahrenpunkt angesehen
- Vorschlag einer Sackgassenregelung
- Vorschlag Umleitung der Verkehre auf die Ofenerfelder Straße
- Durchgangsverkehr zwischen Alt- und Neubaugebieten vermeiden
- zusammenhängendes Verkehrskonzept vorlegen

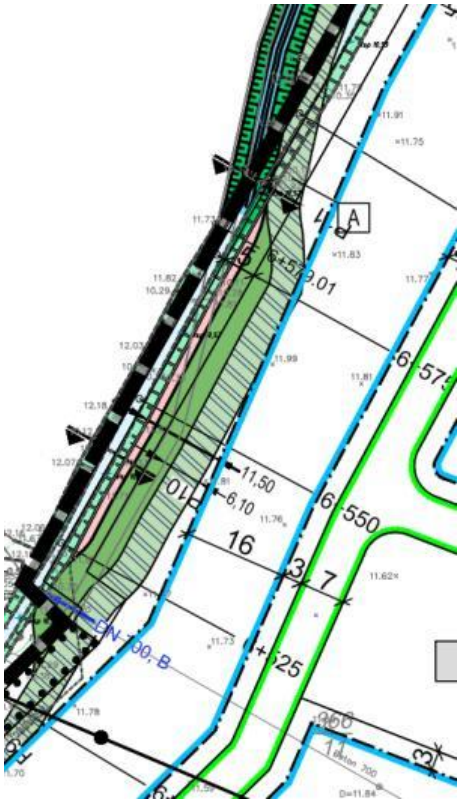
Verkehrskonzept wird im Verkehrsausschuss vorgestellt !

Planung des Entwurfs

Es gilt die BauNVO 2017

Renaturierung Bäke = Vergrößerung des öffentlichen Grünbereichs

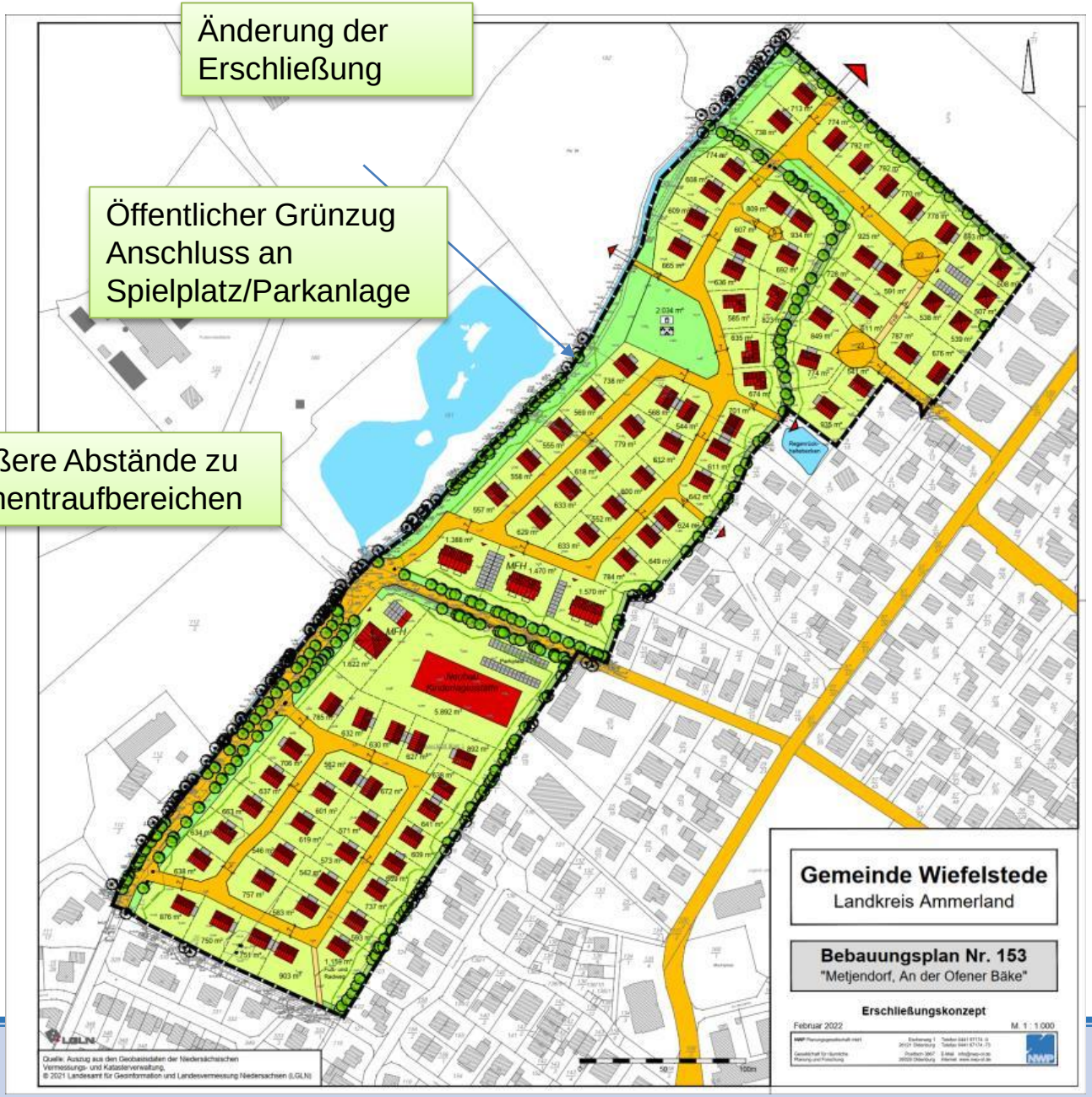
Rücknahme der Bauflächen erforderlich



Änderung der Erschließung

Öffentlicher Grünzug Anschluss an Spielplatz/Parkanlage

Größere Abstände zu Kronentraufbereichen



16 Grundstücke im Norden, nur eine Bauzeile an Wallhecke

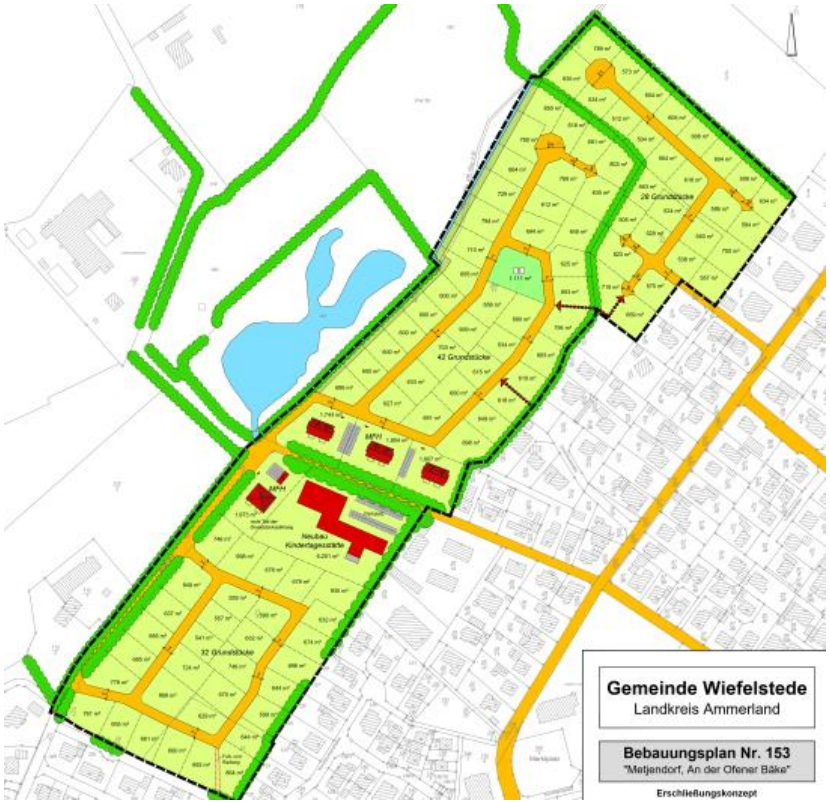
13 Grundstücke westlich Wallhecke

8 Grundstücke mit Anbindung an Ilexweg

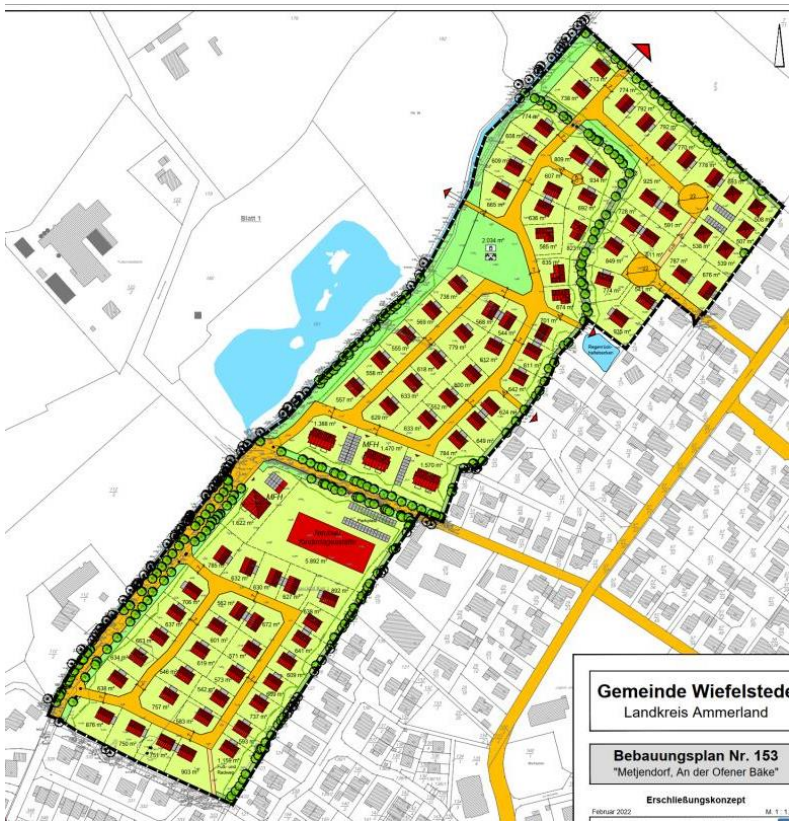
21 Grundstücke nördlich Schulweg + 3 MFH

31 Grundstücke südlich Schulweg + 1 MFH

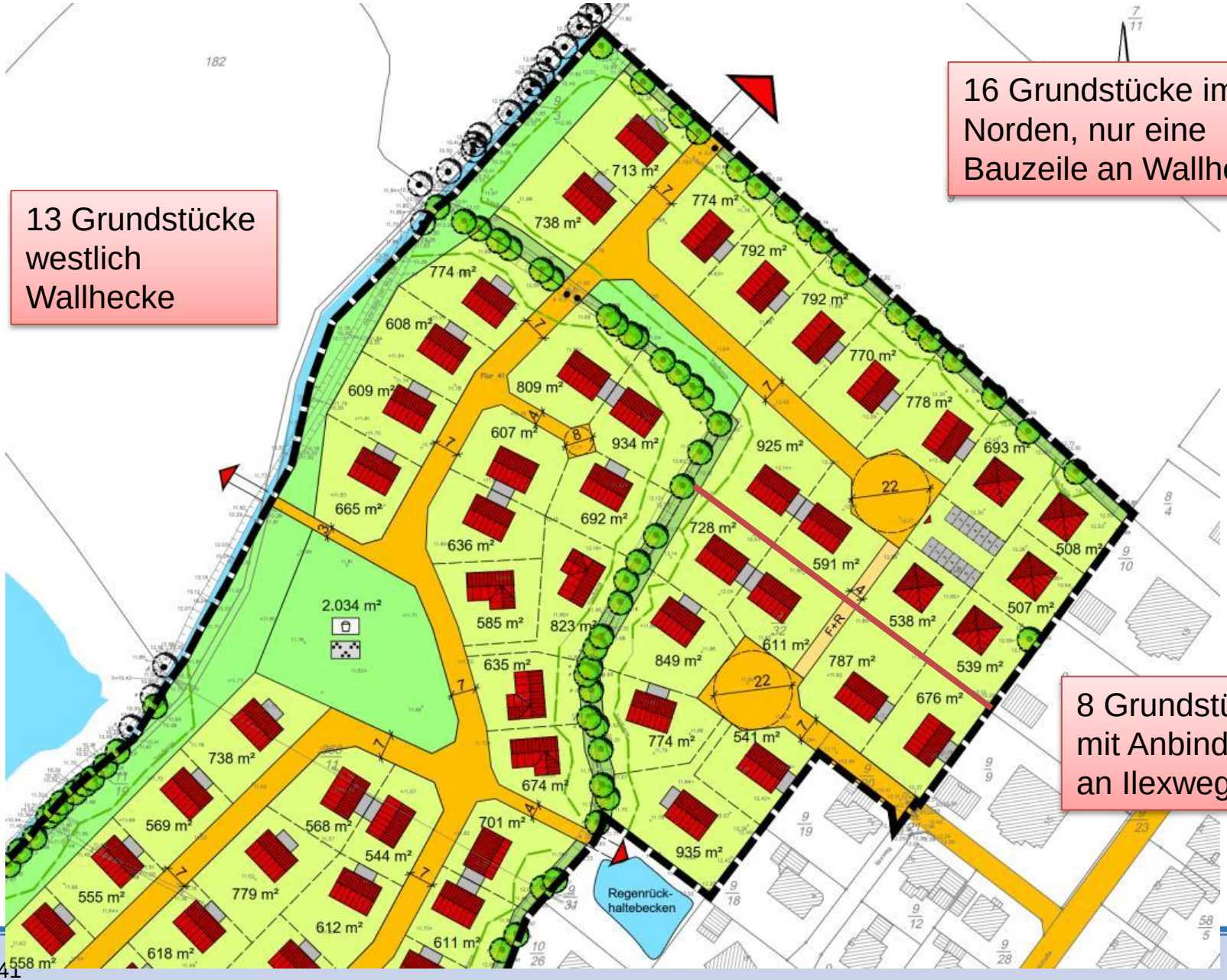
Gesamt 89 Grundstücke + 4 MFH = 24 W



Vorentwurf
102 Grundstücke



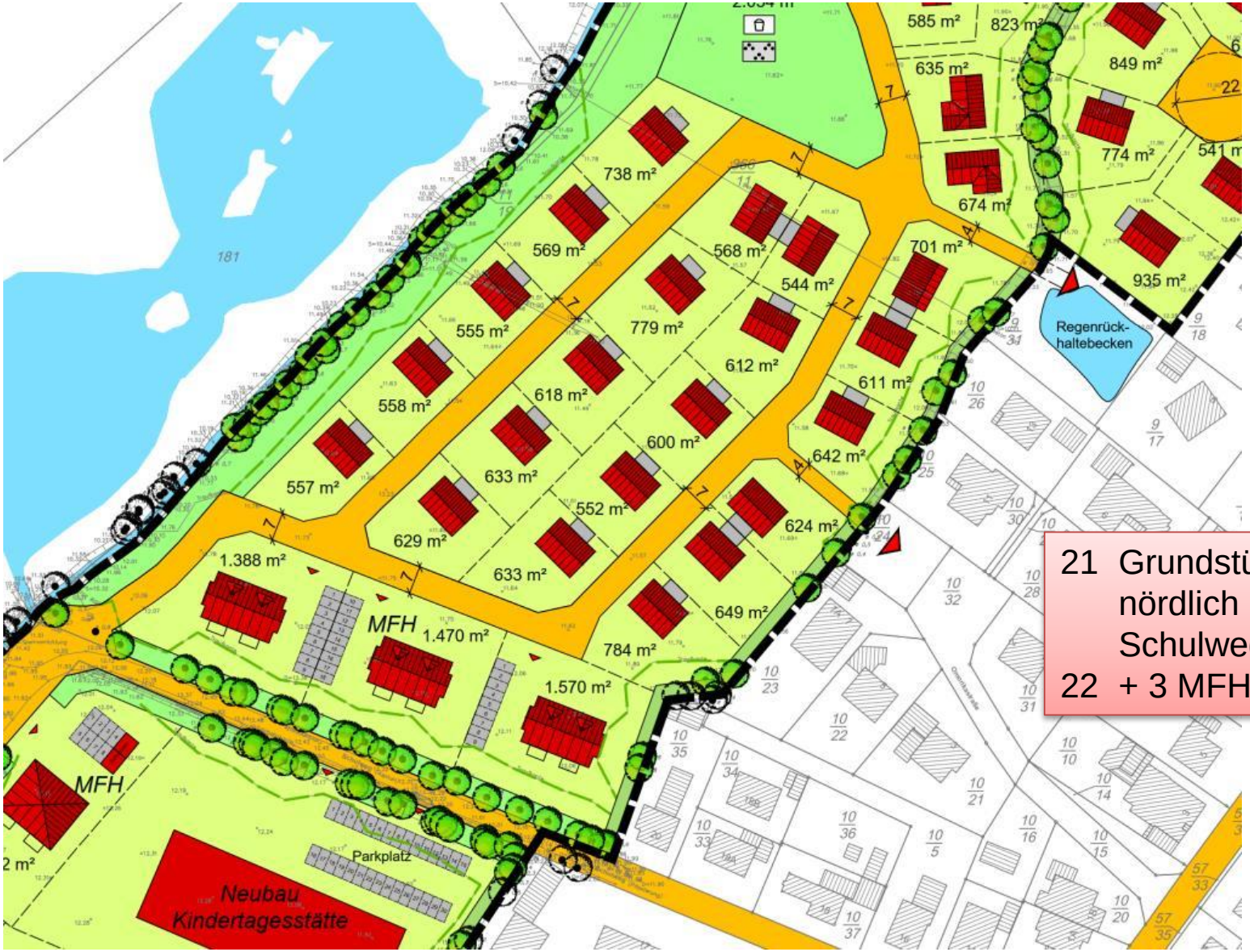
Entwurf
89 Grundstücke



NWP Planungsgesellschaft mbH

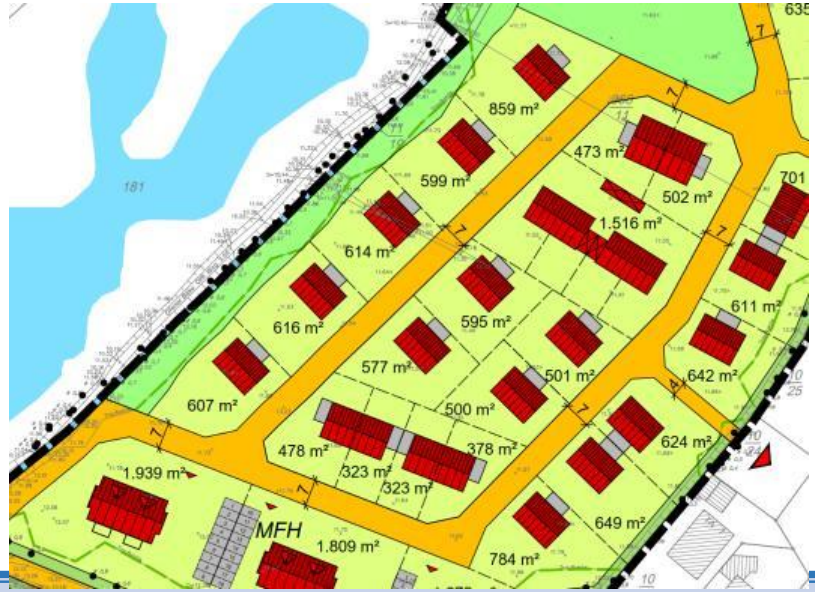
Auch Hausgruppen oder Tiny Häuser möglich

flexible Nutzung möglich



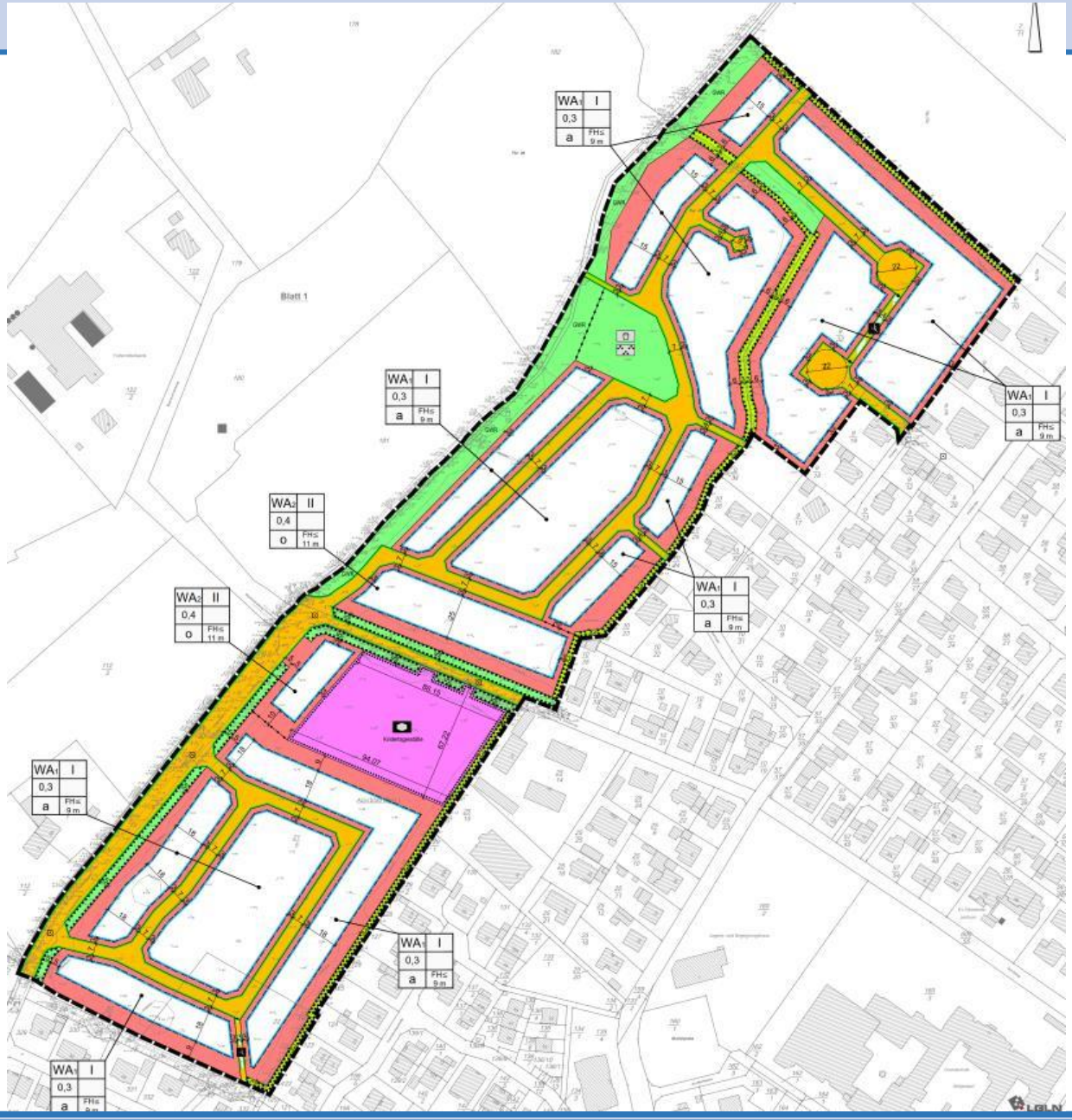
21 Grundstücke nördlich Schulweg
22 + 3 MFH

Auch Doppelhäuser möglich



31 Grundstücke südlich Schulweg + 1 MFH

Entwurf B-Plan 153



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

GWR — Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Entwurf textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Maßgeblich ist jeweils der dem Baugrundstück am nächsten gelegene Höhenbezugspunkt.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Bauweise

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.

4.2 Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 die abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und von 12 m für Doppelhaushälften.

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

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

6. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- WA 1 – maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- WA 2 – maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude

7. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit 500 m² für Einzelhäuser und für Doppelhaushälften mit 300 m² festgesetzt.

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

Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und zu sichern. Gehölzlücken oder Gehölzabgänge sind durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste 1 zu ergänzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist für Erschließungszwecke die Entnahme von Einzelbäumen bei entsprechendem Ausgleich zulässig.

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

Pflanzliste 1: Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

9. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

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

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

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

1. Dachform/Dachneigung

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

2. Einfriedungen

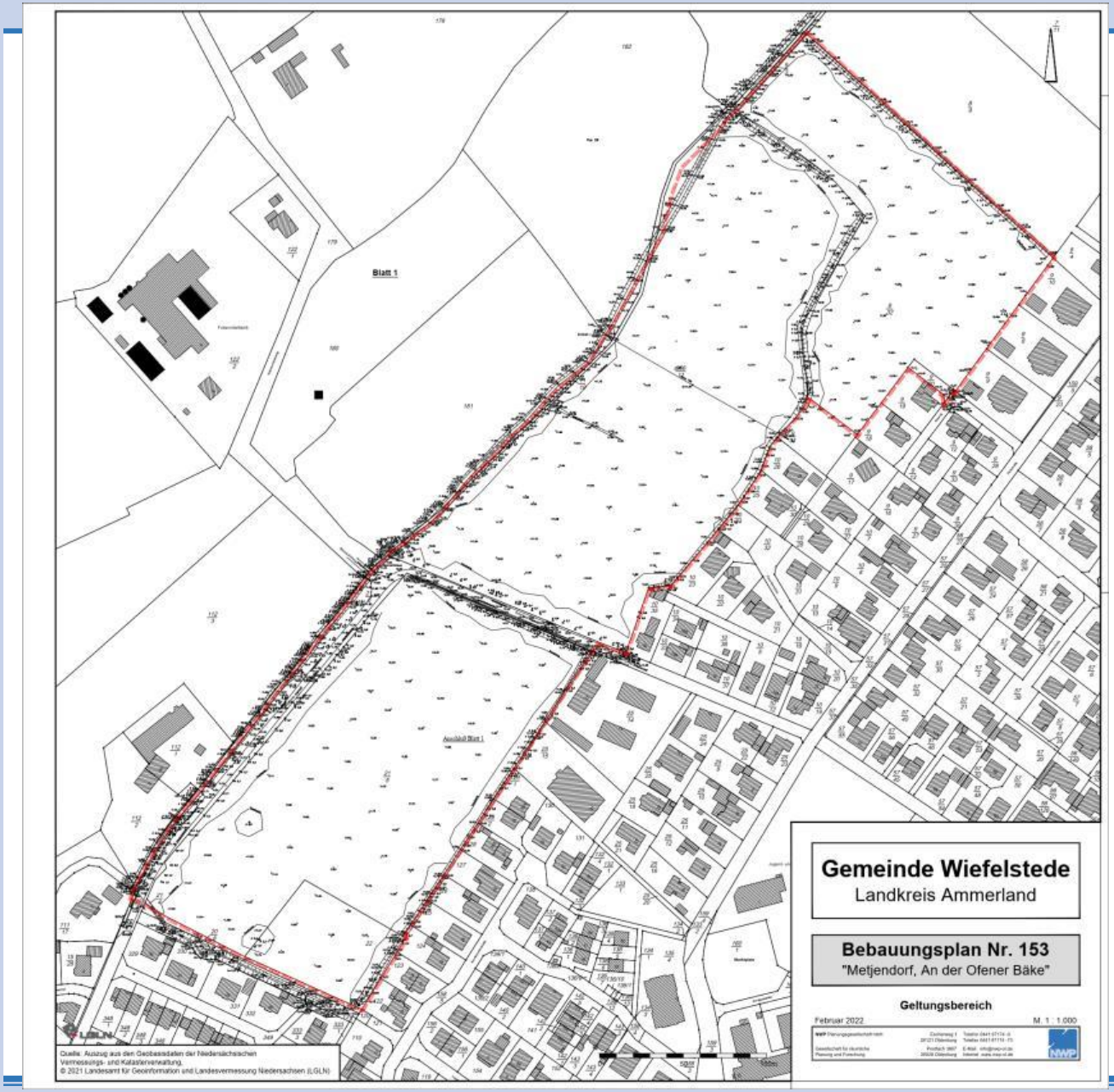
Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe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

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

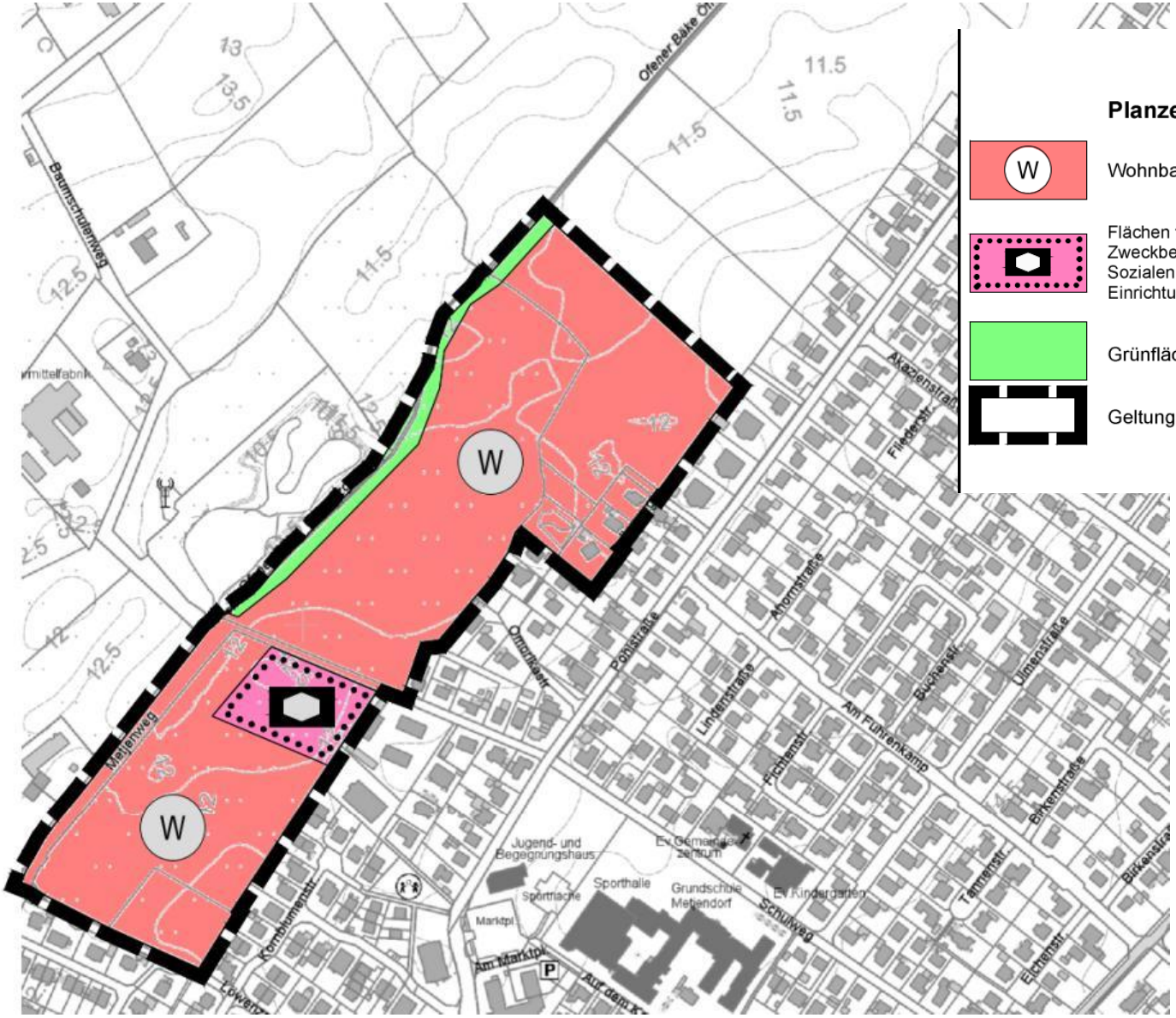
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen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

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 geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

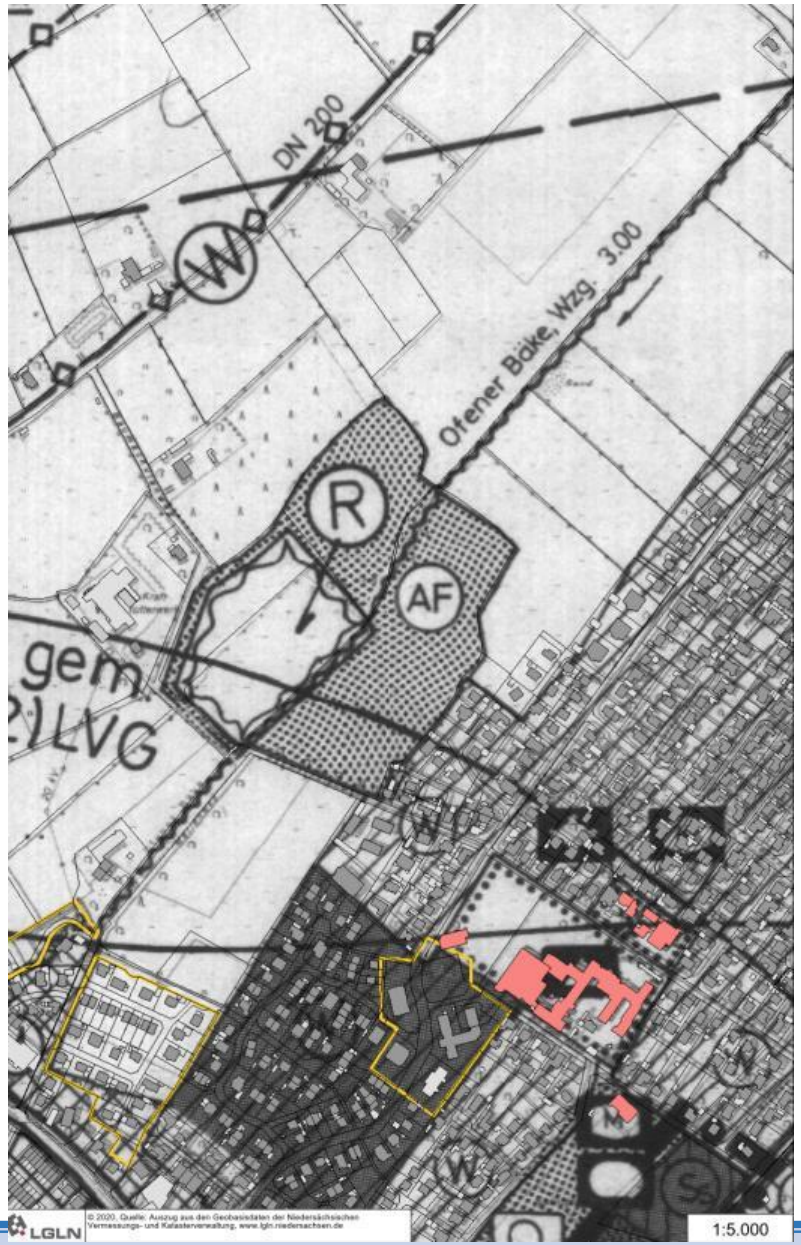


Anpassung an den Verlauf der Bäke

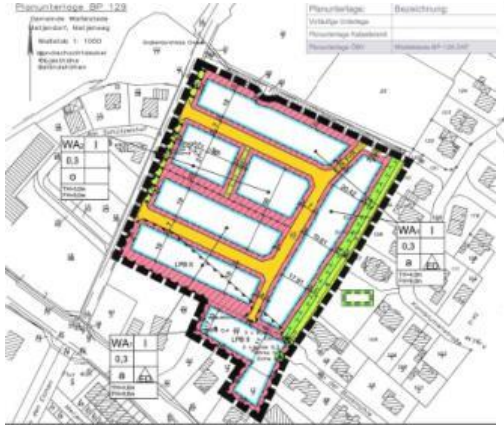


NWP Planungsgesellschaft mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

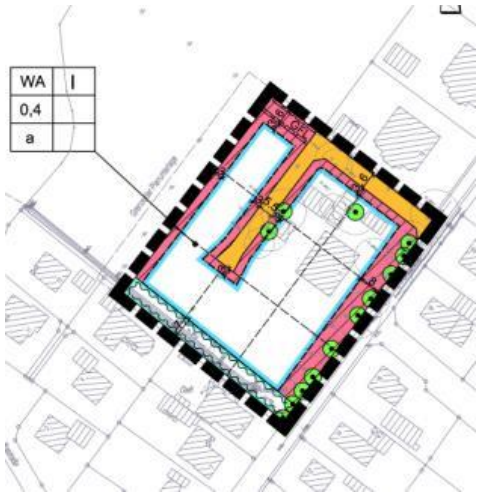


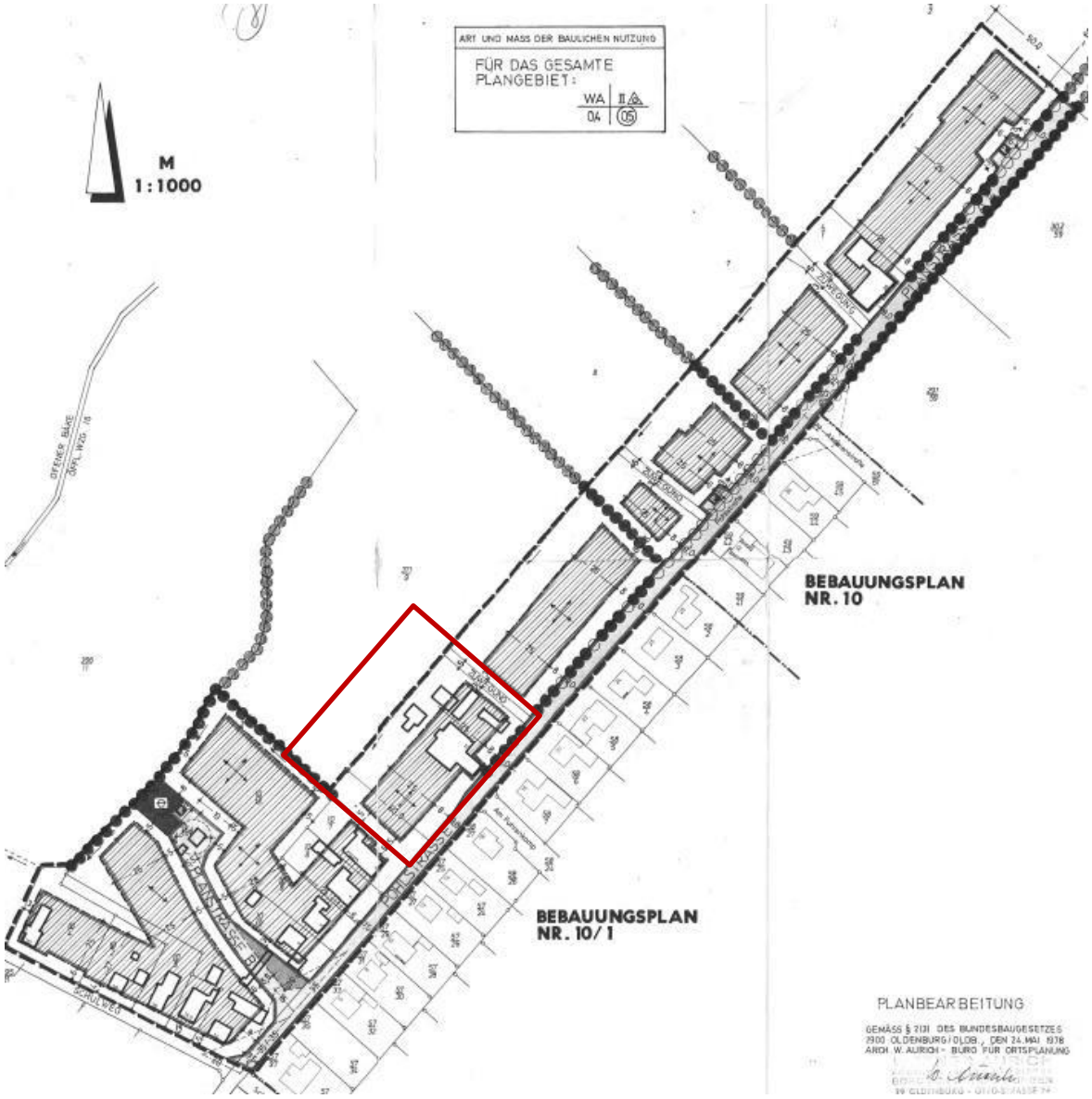
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Angrenzende B-Pläne

NWP Planungsgesellschaft mbH



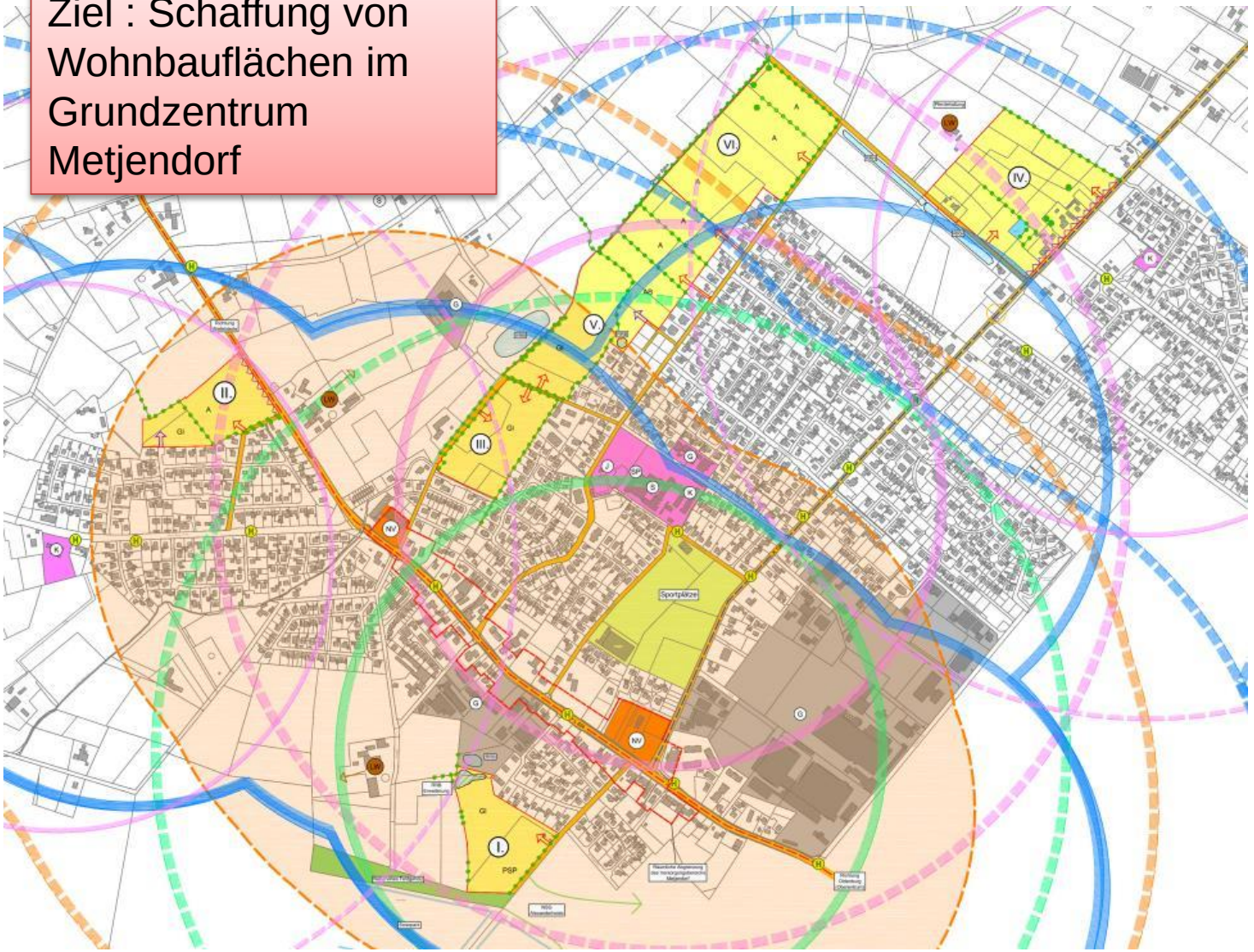


Angrenzende B-Pläne

NWP Planungsgesellschaft mbH

Entwicklung der Potentialflächen III und V

Ziel : Schaffung von Wohnbauflächen im Grundzentrum Metjendorf

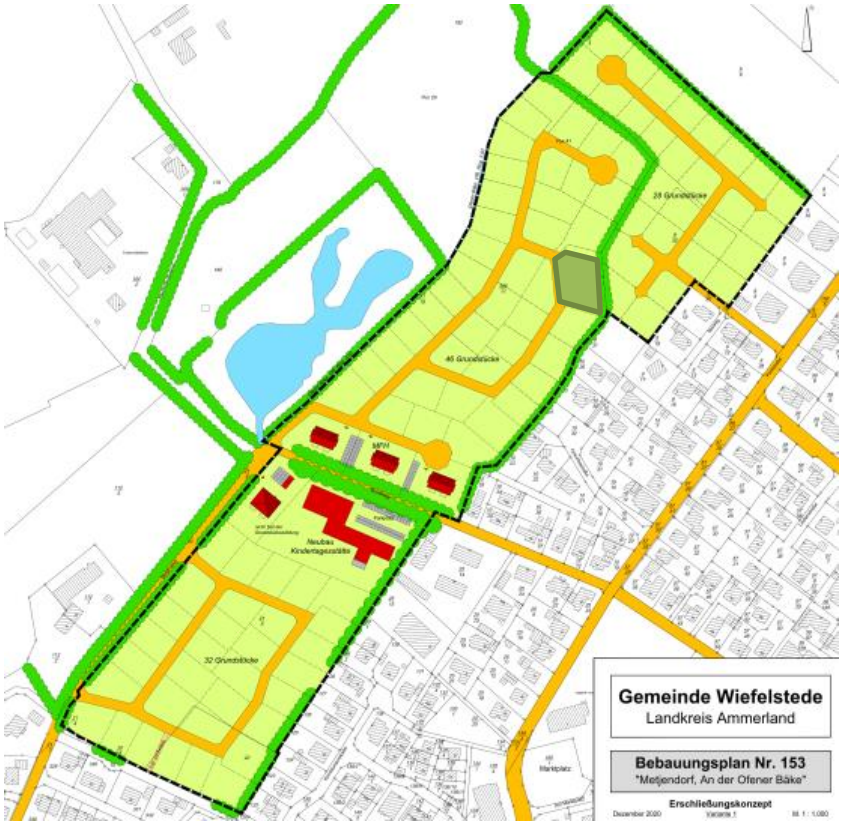


Legende:

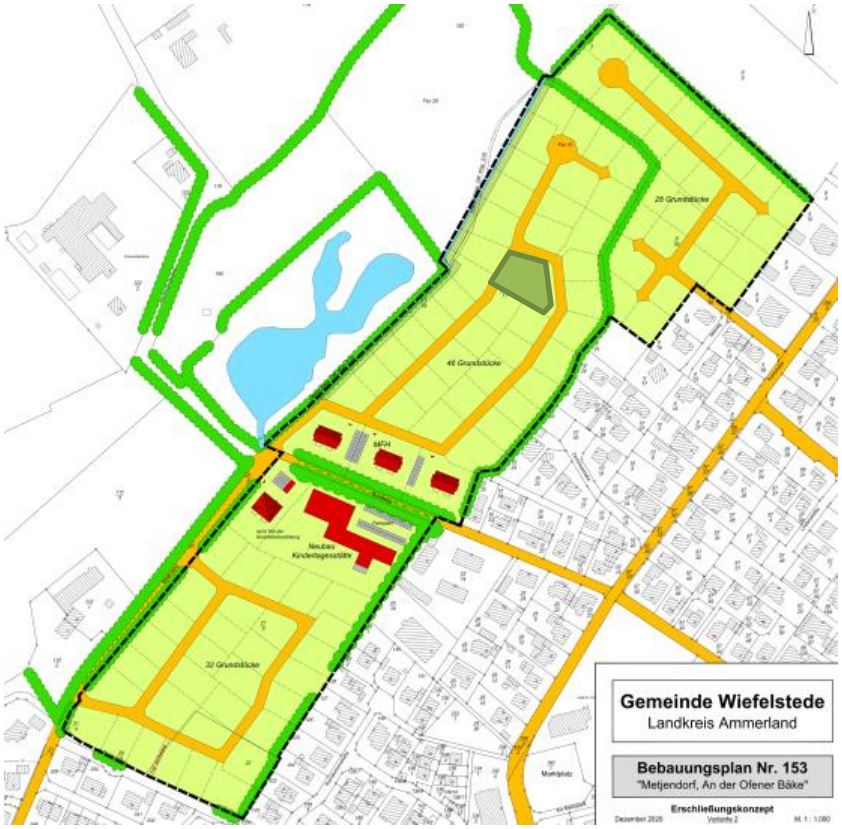
- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
- Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
- Mögliche verkehrliche Anbindung
- Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD - Bauverbotszone 20 m - keine Zufahrten zulässig Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Erschließung
- Bushaltestelle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

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

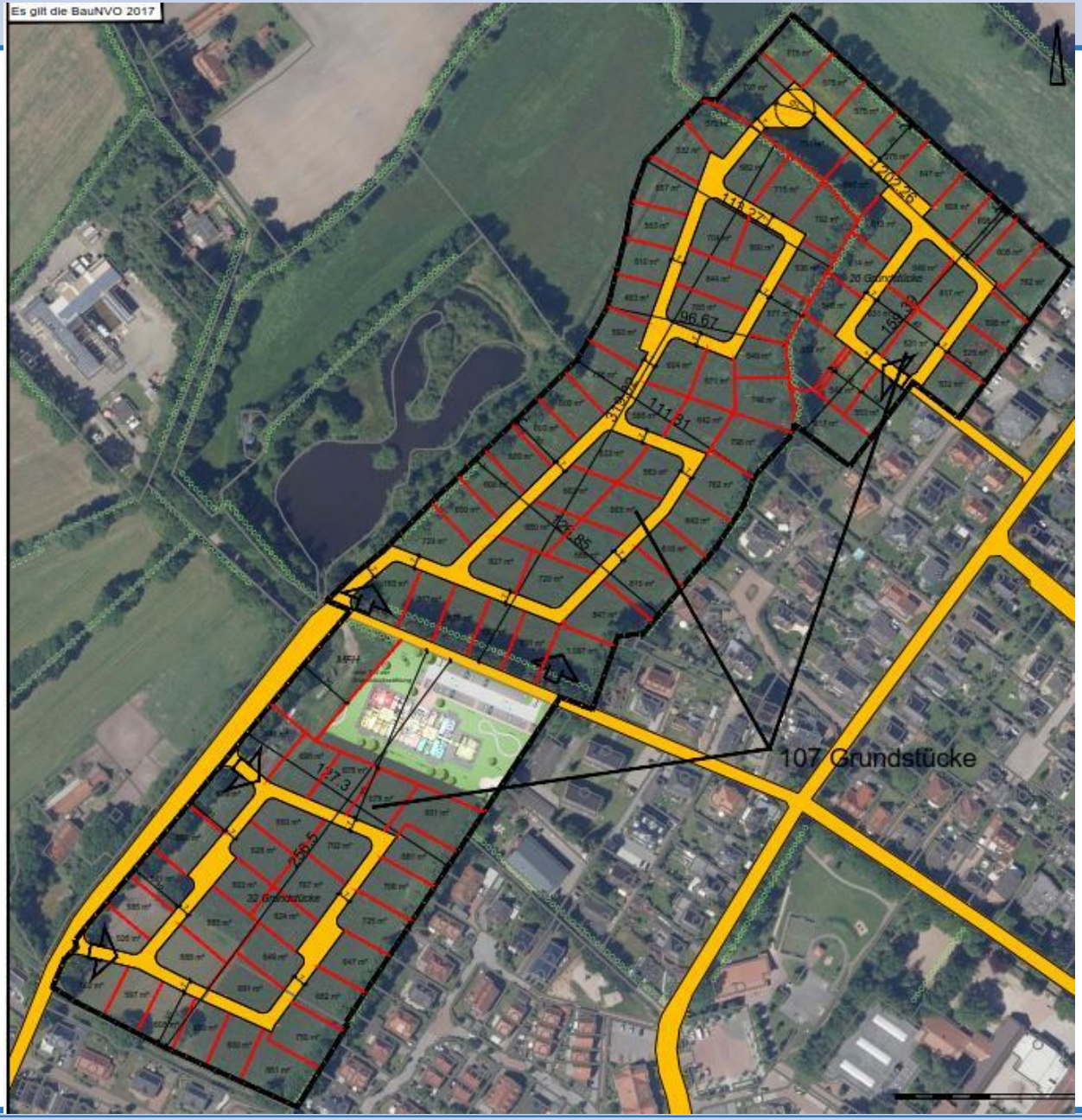
- Baumreihe / Wallhecke
- Wallhecke ohne Laubbäume
- Markante Einzelbäume
- Wasserfläche, Rückhaltung
- Wasserzug, Räumstreifen erforderlich



Variante 1
103 Grundstücken für ED
+ 1 Fläche für MH
+ Fläche für KITA
Verlauf an Flurstücksgrenze



Variante 2
101 Grundstücken für ED
+ 1 Fläche für MH
+ Fläche für KITA
Verlauf an Bäke


Es gilt die BauNVO 2017
107 Grundstücke

Es gilt die BauNVO 2017
107 Grundstücke

NWP Planungsgesellschaft mbH

Konzeptstudien