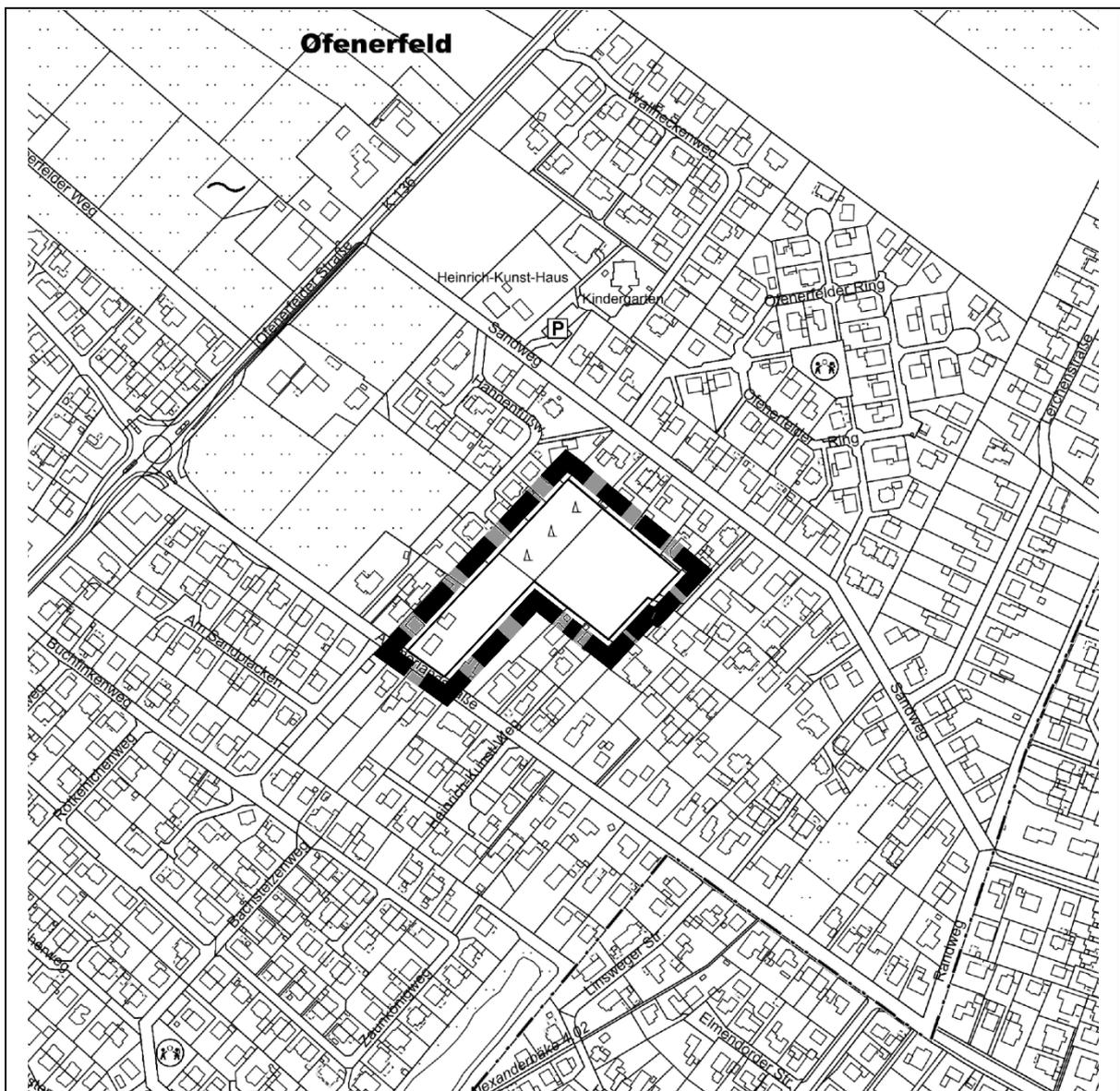


Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	7
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.3	ERSCHLIEBUNG.....	8
4.4	OBERFLÄCHENWASSER.....	8
4.5	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	8
4.6	FLÄCHENBILANZ	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO.....	10
5.1	DACHGESTALTUNG.....	10
5.2	EINFRIEDUNGEN	10
6	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	11
6.1	SCHUTZGÜTER.....	11
6.2	ARTENSCHUTZ.....	13
6.3	UMWELTPRÜFUNG.....	14
6.3.1	<i>Fazit</i>	14
6.3.2	<i>Kompensation Wald</i>	14
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	15
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	15
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	16
7.5	ENERGIEVERSORGUNG	16
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	16
8	HINWEISE.....	17
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
8.2	BODENFUNDE	17
8.3	ALTABLAGERUNGEN	17
8.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	17
8.5	WASSERSCHUTZZONE.....	17
8.6	DIN-NORMEN	18
9	VERFAHRENSSTAND	18

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt an der Ammerlandstraße in der Gemeinde Wiefelstede. Das Umfeld des Plangebietes ist fast vollständig mit Siedlungsbebauung belegt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung dient der Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Im vorliegenden Fall wird eine Garten- und Waldfläche im Innenbereich gelegen, überplant. Sie ist direkt von Wohnsiedlungen eingeschlossen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Netto-Baufläche von rd. 3.500 m² ermöglicht, womit der Grenzwert des § 13a BauGB eingehalten wird. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche nördlich der Ammerlandstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

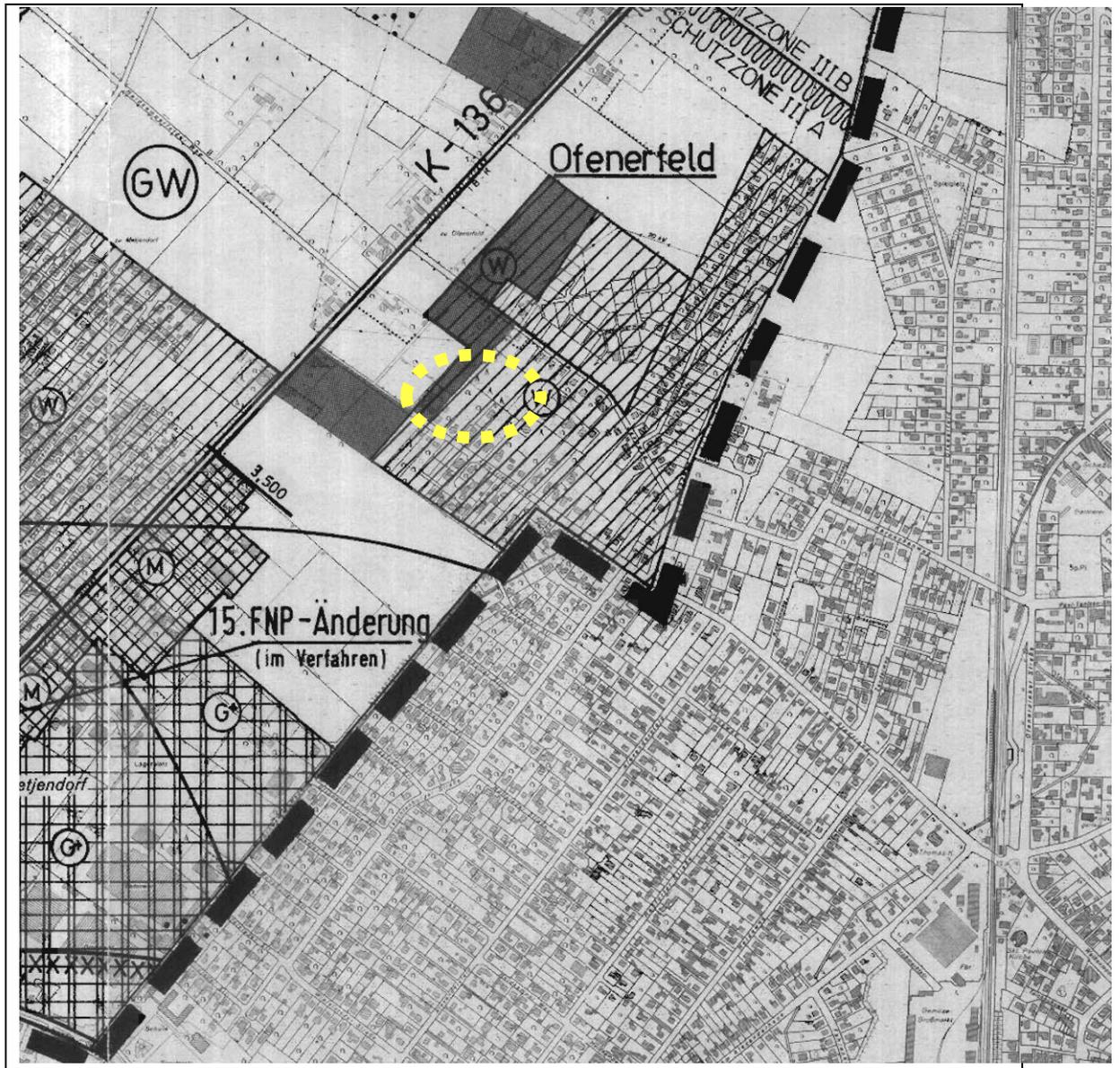
Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Die Gemeinde Wiefelstede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 als Grundzentrum festgelegt. Der Ort Metjendorf ist eines der beiden Grundzentren (neben dem Ort Wiefelstede) in der Gemeinde Wiefelstede. Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde Wiefelstede die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Bereiches, die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (Kennzeichnung des Gebietes gelb)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet wird aktuell nicht genutzt. An der Ammerlandstraße steht ein seit mehreren Jahren unbewohntes Einfamilienhaus mit Nebengebäude, der angrenzende Garten ist verwildert. Auf dem Hintergrundstück findet sich ein kleines Wäldchen sowie eine Brachfläche (ehemaliger Garten). Auf dem Hintergrundstück stockt auf zwei kleineren Teilflächen ein Siedlungsgehölz auf.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich Siedlungsbebauung an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ammerlandstraße erschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Die Ammerlandstraße weist nach Zählung im Jahr 2018 einen DTV von ca. 3500 KFZ/24 h auf, wobei ein Schwerlastanteil von ca. 5,8 % ermittelt worden ist.

Bei Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr ergibt sich für das Jahr 2038 eine Verkehrszunahme um 350 Kfz/24 h. Somit wird als Prognosewert ein DTV-Wert von 3.850 Kfz/24 h für die schalltechnische Berechnung zugrunde gelegt.

Ergebnisse - Beurteilungspegel

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden bei freier Schallausbreitung nach etwa 25 m und 45 dB(A) nachts nach etwa 30 m eingehalten (vgl. Anlagen). Somit ist das 1. straßenseitige Grundstück von Lärmimmissionen belastet (vgl. Rasterlärmkarten im Anhang).

Es sind daher straßenseitig passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 4.5)

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der Ammerlandstraße. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage.

Es soll hier eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung entstehen.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Wegen des Umfeldes mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern diese städtebauliche Situation berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise. Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt 450 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m². Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 4,2 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Wendeanlage wird ein Höhenbezugspunkt von 15,1 m NHN festgesetzt. Die Höhe entspricht der Straßenoberkante der Ammerlandstraße und der geplanten neuen Straßenoberkante im Bereich der Wendeanlage.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m, die Firsthöhe 9,5 m sowie die Traufhöhe 4,2 m nicht überschreiten. Die jeweiligen Höhen werden von dem Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) gemessen.

Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue Planstraße von der Ammerlandstraße aus erschlossen.

Es wird eine Verkehrsfläche von 6 m Breite und eine Wendeanlage von 22 m Durchmesser festgesetzt, sodass auch Müllfahrzeuge hier wenden können. Die Anwohner am Stichweg müssen ihre Abfallbehälter zur Wendeanlage transportieren.

Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Oberflächenwasser

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und z. T. aus dem Umfeld zwischengespeichert und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entlang der Grenzen zur Bestandsbebauung die Grenzgräben durch Verrohrungen ersetzt. Für diese Leitungen werden die Grundstücke mit entsprechenden Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet. Hierdurch wird die Entwässerung für die Bestandsbebauung und die Unterhaltung der grenznahen Leitungen dauerhaft gesichert.

In der Planzeichnung werden auf dieser Grundlage Leitungsrechte wie folgt festgesetzt:

1. Unterhalb der Wendeanlage wird eine unterirdische Speicherbox (R) festgesetzt; sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet
2. Entlang der Grenzen und auch querend von der Planstraße Richtung Hahnenfußweg werden die Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Regenwasserkanäle) zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet. Zu Unterhaltungszwecken wird in Verlängerung der Planstraße bzw. des Wendehammers ebenfalls eine 3 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
3. Alle mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzbewuchs freizuhalten

4.5 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts überschritten. Im Bebauungsplan sind daher Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nachts und Maßnahmen zur Einhaltung der Wohnraum-Innenpegel nachts festzusetzen:

4. In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche II bis V festzusetzen. Es kommen nur die Lärmpegelbereiche II bis IV zum Tragen, da der Lärmpegelbereich V außerhalb des überbaubaren Bereiches liegt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).
5. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus Maßnahmen zur Einhaltung der Wohn-Innenpegel festzusetzen. Dies gilt hier für die ersten 2 Baugrundstücke zur Ammerlandstraße. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2).
6. Ebenfalls sind die Freiräume zu schützen, dies gilt hier für das 1. Baugrundstück an der Ammerlandstraße, da hier der Beurteilungspegel tags deutlich über 55 dB(A) liegt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3).

4.6 Flächenbilanz

Plangebiet	1,03 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	0,87 ha
Verkehrsflächen	0,16 ha

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

5.1 Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeltdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° und höchstens 50° zulässig, Pultdächer sind nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

5.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den 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.

6 Umweltrechtliche Belange

6.1 Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung werden im Fachbeitrag skizziert. Es fand eine Biotoptypenbewertung statt und es wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Grundlage der Abschätzung sind die vorgefundenen Biotoptypen (Bäume, Grünland, Gebäude,) und zusätzlich Geländebegehungen, es wurden vier Geländebegehungen von Juni bis August 2021 durchgeführt.

Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet wird aktuell nicht genutzt. An der Ammerlandstraße steht ein seit mehreren Jahren unbewohntes Einfamilienhaus mit Nebengebäude. Der angrenzende Garten ist verwildert.

Siedlungsgehölz, einheimisch (HSE)

Auf dem Hintergrundstück stockt auf zwei kleineren Teilflächen ein aus *Betula pendula* (dominant), *Acer platanoides* und *Corylus avellana* aufgebautes Siedlungsgehölz.

Siedlungsgehölz, nichteinheimisch (HSN)

Der nordwestliche Teil des Hintergrundstücks ist als nichteinheimisches Siedlungsgehölz entwickelt. Hier finden sich größere Fichten (*Picea abies*) und Weißtannen (*Abies alba*). Außerdem vereinzelte Stieleichen (*Quercus robur*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Auf dem nicht von Gehölzen dominierten Teilbereich des Hintergrundstücks hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingestellt. Folgende Arten wurden hier nachgewiesen: *Elymus repens*, *Juncus effusus*, *Dactylis glomerata*, *Convolvulus arvensis*, *Agrostis capillaris*, *Potentilla anserina*, *Epilobium hirsutum*, *Holcus lanatus*, *Humulus lupulus*, *Deschampsia cespitosa*, *Lythrum salicaria*, *Carex hirta*, *Rubus plicatus*, *Phalaris arundinacea*.

Naturgarten (PHN)

Verwilderter Hausgarten auf dem Vordergrundstück mit einzelnen Gehölzen.

Es wurden weder geschützte Biotoptypen noch gefährdete oder geschützte Pflanzenarten innerhalb des Untersuchungsgebietes gefunden.

Brutvögel

Die Brutvogelgemeinschaft des Untersuchungsgebietes lässt sich als eine Brutvogelgemeinschaft beschreiben wie sie typisch für Parks und Gärten im nordwestdeutschen Tiefland ist.

Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als wahrscheinlich durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Neben zahlreichen ungefährdeten Arten ist auch das Vorkommen einiger auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens geführten Ar-

ten wie Grauschnäpper oder Star zu erwarten. Der Grünspecht ist in Niedersachsen nicht gefährdet. Daher kann das Untersuchungsgebiet als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind alle möglicherweise erforderlichen Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldfreiräumung in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen.

Fledermäuse

Eine Kontrolle der beiden im Plangebiet stehenden Gebäude (Wohnhaus, Nebengebäude) ergab keine Hinweise auf Fledermausquartiere. In dem Gehölzbestand des Plangebietes konnten zwei Balzquartiere der Rauhaufledermaus nachgewiesen werden. Als Sommerquartier oder Wochenstuben geeignete Baumhöhlen wurden jedoch nicht gefunden.

Die Fledermausfauna des Untersuchungsgebietes ist als durchschnittlich arten- und individuenreich zu bewerten. Von den 19 in Niedersachsen vorkommenden Fledermausarten wurden fünf Arten im Gebiet nachgewiesen. Sie entspricht einer Fledermausfauna, wie sie noch in weiten Teilen des Landkreises innerhalb des locker bebauten Siedlungsraumes vorkommt.

Es sind vier der fünf nachgewiesenen Arten in Niedersachsen stark gefährdet (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus und Bartfledermäuse). Die Zwergfledermaus wird mittlerweile als gefährdete Art eingestuft. Dies ändert aber grundsätzlich nichts an der Bewertung des Fledermauslebensraumes. Die Angaben zum Rote-Liste-Status beziehen sich auf die derzeit gültigen Quellen.

Weitere Nahrungsquellen für Fledermäuse finden sich in größerem Umfang in der Umgebung nördlich des Plangebietes.

Da keine Fledermauswochenstuben oder Sommerquartiere nachgewiesen wurden und auch keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden sind, besteht bei einer Umsetzung der Planung (Baumfällung, Gebäudeabriß) keine Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG. Alle Belange des § 44 BNatSchG werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

(vgl. Biologischer Fachbeitrag – Ammerlandstraße Ofenerfeld, Gemeinde Wiefelstede, 2021, Huntlosen)

Amphibien

Es wurde keine Amphibienerfassung durchgeführt.

Möglicherweise kommen Grasfrosch und Erdkröte im Gebiet vor - ein Reproduktionsgewässer gibt es allerdings nicht. Ein artenschutzrechtliches Problem nach § 44 BNatSchG besteht bei diesen Arten ohnehin nicht, da es sich nur um besonders geschützte Arten handelt, die nach § 44 (5) vom Zugriffsverbot ausgenommen sind. Hier gilt nur der allgemeine Artenschutz der bei der Umsetzung der Planung Berücksichtigung findet.

Boden

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Das Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß gedrosselt abgeleitet.

Luft und Klima

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines umfangreichen, geschlossenen Siedlungsbereiches. Als naturbetonte Elemente ist insbesondere der Baumbewuchs zu nennen.

Somit wird das Orts- und Landschaftsbild zwar verändert, aber nur geringfügig beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung nur in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt wird.

Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Grünlandfläche. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig.

6.3 Umweltprüfung

6.3.1 Fazit

Der Bebauungsplan umfasst etwa 8.700 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 3.500 m². Somit liegt die anzurechnende Versiegelung deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6.3.2 Kompensation Wald

Es hat am 06.01.2021 ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde, den Niedersächsischen Landesforsten und dem Planungsbüro stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Flurstück 549/65 und Randbereich des Flurstückes 65/35 ein älterer Bestand aus Nadelgehölzen mit einzelnen Laubbäumen wie Eiche, Erle u.a. bestanden ist, der als Wald einzustufen ist. An der nordwestlichen Seite des Waldes befindet sich eine Wallhecke, die diesem Wald zuzuordnen ist. Südwestlich davon befinden sich im Rahmen der Sukzession entstandener Gehölzbestand mit tlw. angepflanzten Bäumen, der im Zusammenhang mit der danebenliegenden Fläche ebenfalls als Wald einzustufen ist.

Bei dem südwestlichen gelegenen Teil des Flurstückes 65/35 handelt es sich um eine Brachfläche mit älteren Birken, die zusammenhängend als Wald einzustufen ist. Der übrige Bereich wurde tlw. gemäht und ist mit Baumgruppen bestanden. Diese Fläche ist nicht dem Wald zuzuordnen.

Nach überschlägiger Ermittlung ist die Waldfläche 4.700 m² groß. Der Wald unterliegt den Bestimmungen des NWaldLG. Einer Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG Abs. 2 bedarf es nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene Waldfläche entsprechend ihrer Wertigkeit an anderer Stelle zu kompensieren. Nach Ermittlung der Niedersächsischen Landesforsten sind die Waldfunktionen der Fläche im Verhältnis 1:1,2 zu kompensieren.

Somit sind auf einer externen Kompensationsfläche 5.640 m² an Mischwald nachzuweisen. Es ist ein Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger geschlossen worden, indem die Waldkompensation nachgewiesen wird.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarschaft berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt.

Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet, sie ist somit auch unterhaltungspflichtig. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.

Die Fläche für die geplante Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet, hier ist der Investor bzw. die Eigentümergemeinschaft unterhaltungspflichtig.

Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Die Gemeinde Wiefelstede wird den wasserrechtlichen Antrag für die Herstellung der Grabenverrohrung stellen. Der Investor muss einen Entwässerungsantrag an die Gemeinde Wiefelstede stellen, da der Investor das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der Gemeinde Wiefelstede einleitet. Daher ist kein wasserrechtlicher Antrag vom Investor an die Wasserbehörde erforderlich.

Im Genehmigungsverfahren zum Entwässerungsantrag des Investors wird die Gemeinde Wiefelstede, die Untere Wasserbehörde und die Haaren-Wasseracht beteiligt. Denn es gibt eine bestehende Einleitgenehmigung vom Regenrückhaltebecken am Heidkamperfelder Weg in die Ofener Bäke. Mit dem Entwässerungsantrag des Investors wird zwar das Einzugsgebiet vom RRB vergrößert, aber nicht die Einleitmenge, da für die zusätzlich angeschlossene Fläche auf dem Privatgrundstück eine Erweiterung des Rückhaltevolumens (Speicherbox) geschaffen wird.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation in der Ammerlandstraße entsorgt. Hier ist eine Schmutzwasserhebeanlage im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Ammerlandstraße vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden.

7.3 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Es ist eine Wendeanlage von 22 m Durchmesser festgesetzt, sodass auch Müllfahrzeuge hier wenden können. Die Anwohner am Stichweg müssen ihre Abfallbehälter zur Wendeanlage transportieren.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

7.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Der Gemeinde liegt das Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) vor und wird es gemäß Handreichung für ein Materialkonzept umsetzen (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG).

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

8.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.a. 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.

8.3 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

8.5 Wasserschutzzone

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld. Es ist die Schutzonenverordnung einzuhalten.

8.6 DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede, Fachdienst Bauverwaltung, Kirchstraße 10, 26215 Wiefelstede eingesehen werden.

9 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am ... 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ... 2021 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2022 bis ... 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am ... 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ... 2022

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 25.05.2022

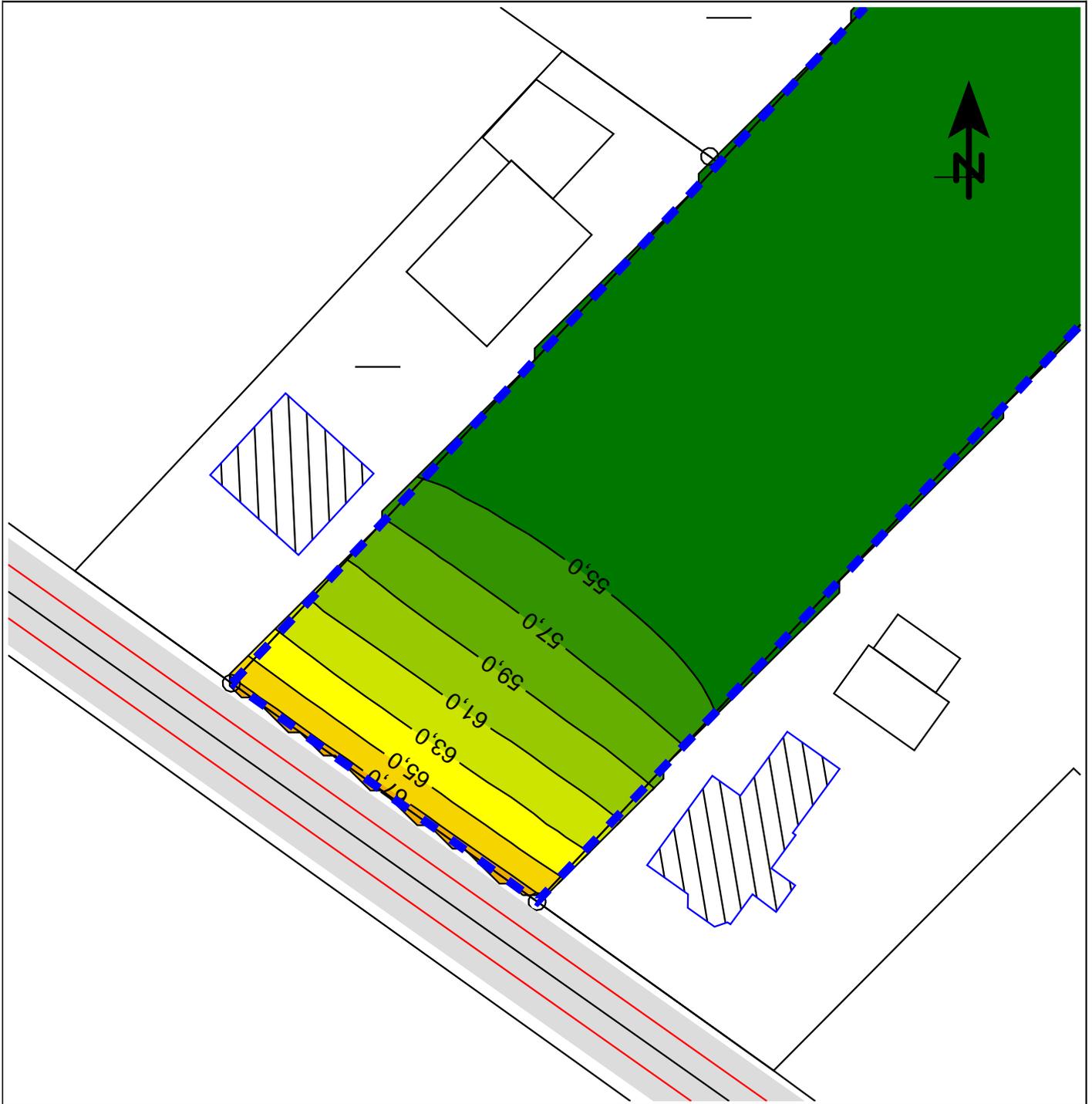
M. Lux - Dipl. Ing. –

ANHANG

Schalltechnische Berechnungsergebnisse – Verkehrslärm Ammerlandstraße

Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße"

Verkehrslärm gem. DIN 18005 (Rasterlärmkarte tags - Immissionshöhe 2 m)



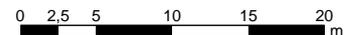
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Straße
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Rechengebiet Lärm
-  Plangebiet

Pegelwerte tags in dB(A)

-  < 55
-  55 - 57
-  57 - 59
-  59 - 61
-  61 - 63
-  63 - 65
-  65 - 67
-  67 - 69
-  69 - 71
-  >= 71

Maßstab 1:500



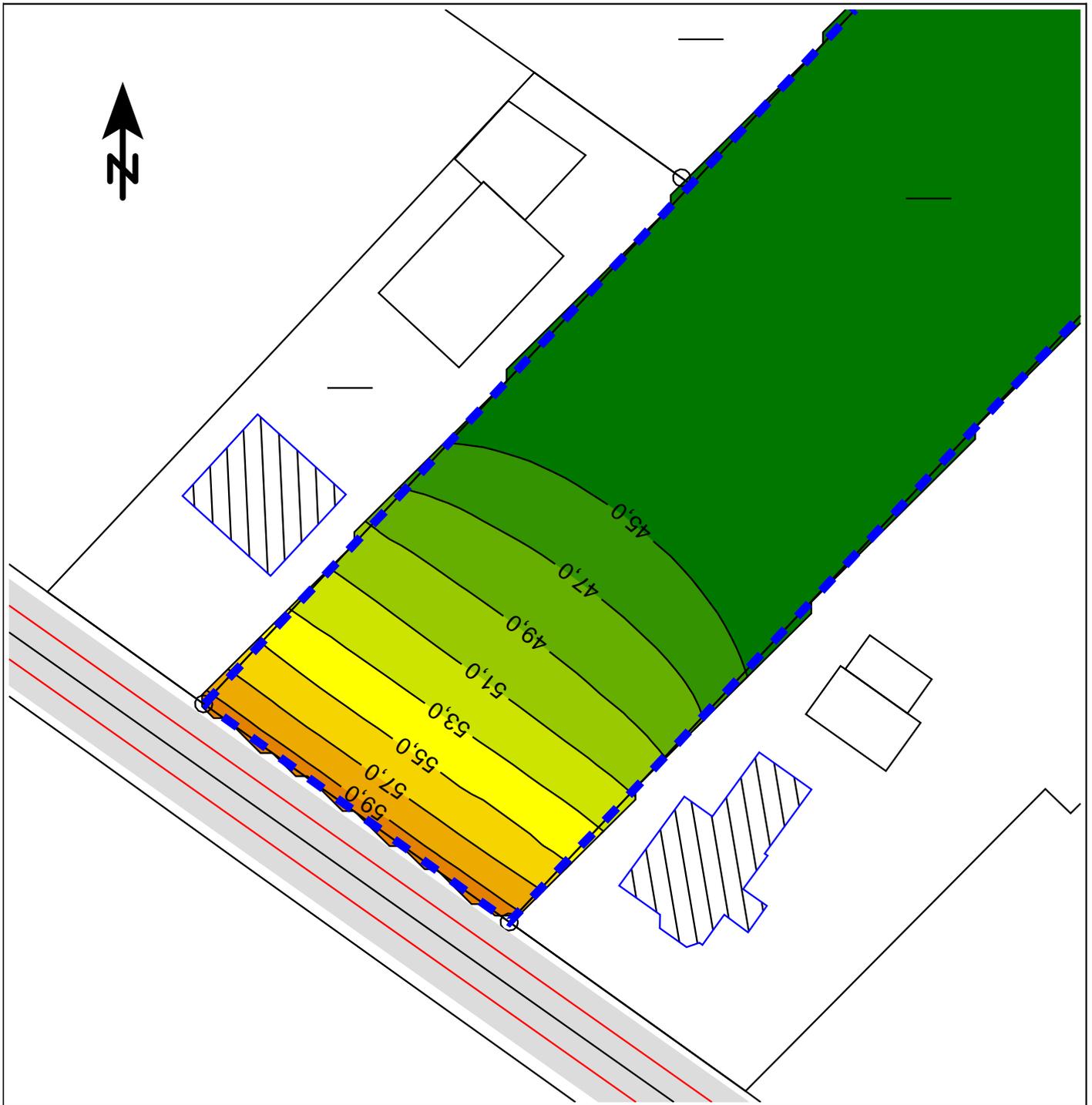
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Datum: 05.04.2022
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße"

Verkehrslärm gem. DIN 18005 (Rasterlärmkarte nachts - Immissionshöhe 2 m)



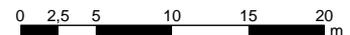
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Rechengebiet Lärm
- Plangebiet

Pegelwerte nachts in dB(A)

- < 45
- 45 - 47
- 47 - 49
- 49 - 51
- 51 - 53
- 53 - 55
- 55 - 57
- 57 - 59
- 59 - 61
- >=61

Maßstab 1:500



Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Datum: 05.04.2022
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Bebauungsplan Nr. 76 II Verkehrslärm Emissionsberechnung Straße - "Verkehrslärm.sit"

16

Straße	DTV	vPkw	vPkw	vLkw	vLkw	k	k	M	M	p	p	DStrO	DStrO	Dv	Dv	Steigung	DStg	Drefl	Lm25	Lm25
	Kfz/24h	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	%	dB	dB	Tag	Nacht
		km/h	km/h	km/h	km/h			Kfz/h	Kfz/h	%	%	dB	dB	dB	dB		dB	dB	dB(A)	dB(A)
Ammerlandstraße	3850	50	50	50	50	0,0600	0,0110	231	42	5,8	5,8	0,00	0,00	-4,71	-4,71	0,0	0,0	0,0	62,6	55,3

lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 76 II Verkehrslärm Emissionsberechnung Straße - "Verkehrslärm.sit"

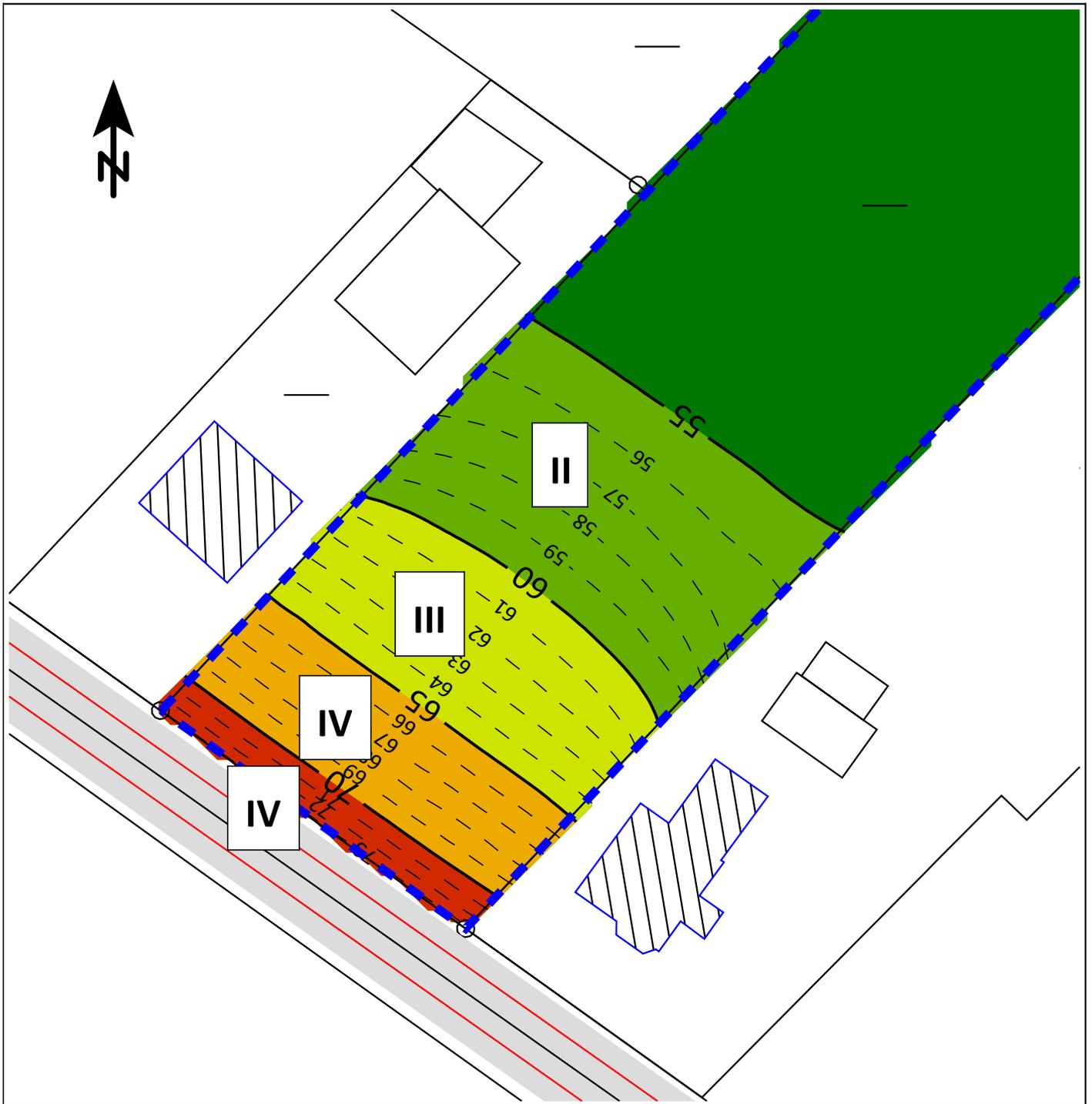
16

Legende

Straße DTV vPkw Tag vPkw Nacht vLkw Tag vLkw Nacht k Tag k Nacht M Tag M Nacht p Tag p Nacht DStrO Tag DStrO Nacht Dv Tag Dv Nacht Steigung DStg Drefl Lm25 Tag Lm25 Nacht	Kfz/24h km/h km/h km/h km/h km/h Kfz/h Kfz/h % % dB dB dB dB % dB dB dB(A) dB(A)	Straßenname Durchschnittlicher Täglicher Verkehr Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle) Zuschlag für Steigung Pegeldifferenz durch Reflexionen Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße"

Maßgebliche Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche gem. DIN 18005 (Nachtkarte - Immissionshöhe 2 m)



Zeichenerklärung

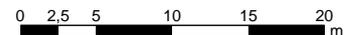
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Straße
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Rechengebiet Lärm
-  Plangebiet

Maßgebliche Außenlärmpegel

in dB(A)

- | | |
|-----|---------|
| I | < 55 |
| II | 55 - 60 |
| III | 60 - 65 |
| IV | 65 - 70 |
| V | 70 - 75 |
| VI | 75 - 80 |
| VII | >=80 |

Maßstab 1:500



Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Datum: 05.04.2022
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux