

Gemeinde Wiefelstede

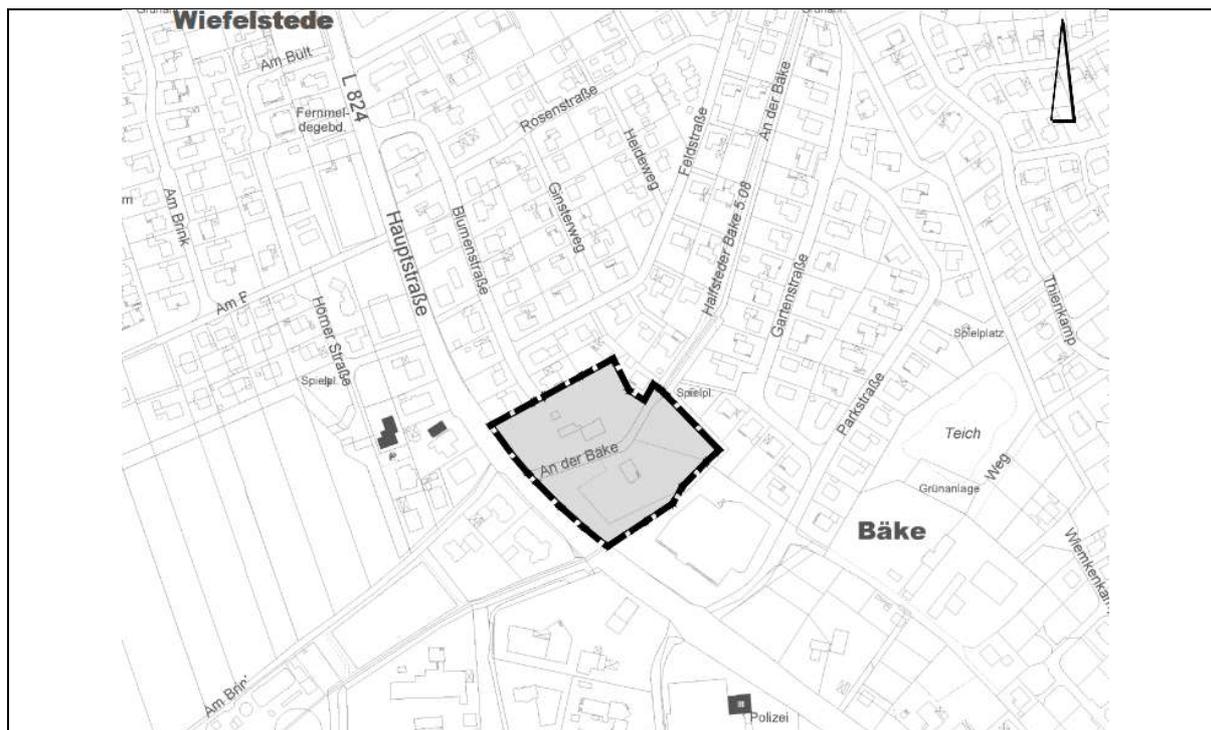
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.144

„Wiefelstede, an der Bäke“

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 2022

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.5 Sonstige Planungen der Gemeinde.....	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	7
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	7
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	8
3.2.3 Erschließung.....	8
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft.....	9
3.2.6 Klimaschutz.....	11
3.2.7 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	12
3.2.8 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz.....	12
4. Inhalte der Bebauungsplanänderung	17
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	17
4.3 Überbaubare Flächen.....	18
4.4 Verkehrsflächen.....	18
4.5 Gewässerunterhaltung.....	18
4.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	19
4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.....	19
5. Örtliche Bauvorschriften	20
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	20
7. Ergänzende Angaben	21
7.1 Ver- und Entsorgung.....	21
7.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	22

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes an der Bäke zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 144, 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Grundzentrum Wiefelstede an einem zentrumsnahen Standort östlich der Hauptstraße L 824 sowie beidseitig der Anliegerstraße „An der Bäke“. Im Plangebiet sind zwei Wohnhäuser vorhanden. Am südöstlichen sowie nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft die „Halfsteder Bäke“. Das gesamte Plangebiet ist durch zusammenhängende, teils sehr dichte Gehölzbestände sowie ortsbildprägende Einzelbäume eingefasst. Vor allem der östliche Abschnitt des Plangebiets entlang der Hauptstraße weist sehr Gehölzbestände auf, die sich entlang der Halfsteder Bäke gruppieren und Bestandteil einer Grün- und Wegeverbindung vom südlich der Hauptstraße gelegenen Kirchweg bis zur nördlich gelegenen Straße „Olekamp“ sind. Auch entlang der Straße „An der Bäke“ befinden sich Gehölzbestände, wobei im nördlichen Abschnitt eine Wallhecke vorhanden ist.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Nördlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Auf der Westseite der Hauptstraße sind neben kleineren gewerblichen Betrieben auch zwei größere Gewerbetriebe vorhanden. Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Möbelmarkt sowie ein Ärztehaus. Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage des Grundzentrums und ist optimal an die örtliche Infrastruktur angebunden.

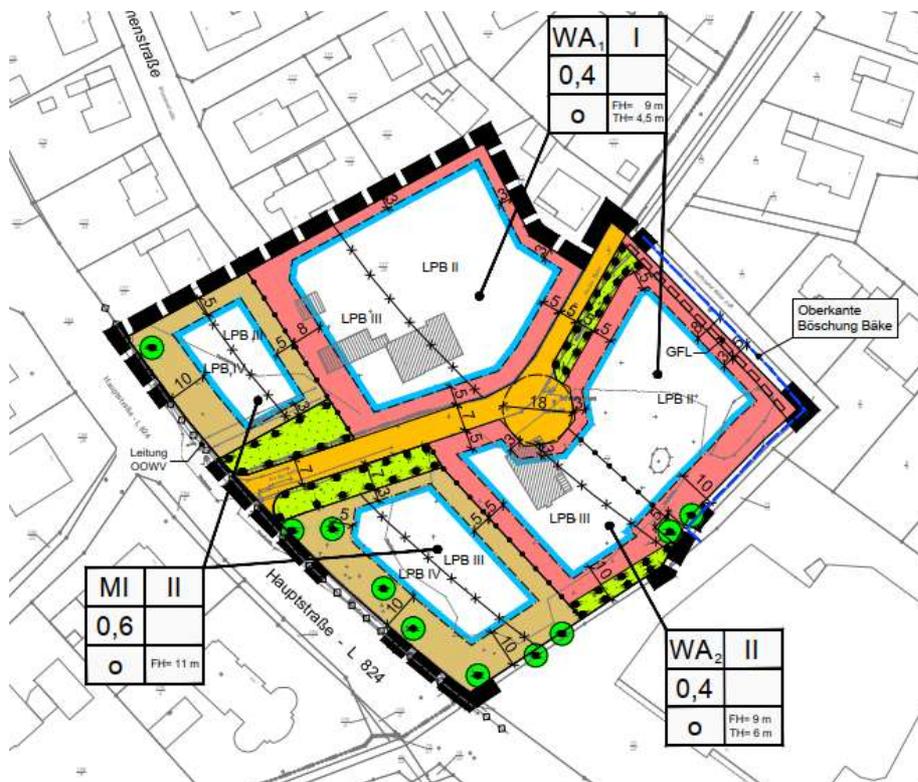
1.4 Planungsrahmenbedingungen

➤ Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

➤ Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke“ an aus dem Jahre 2016. An der Hauptstraße sind Mischgebiete mit zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Firsthöhe von 11m festgesetzt. Die rückwärtigen Flächen beinhalten Allgemeine Wohngebiete mit einem Vollgeschoss, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 Es gelten Traufhöhen von 4,50 m bis 6 m und Firsthöhen von 9 m. Zur Erschließung ist eine Verkehrsfläche für die Straße „An der Bäke“ festgesetzt. Hierzu gehört auch eine Wendeanlage von 18 m Durchmesser und die Sicherung der verkehrlichen Verbindung nach Norden. Die überbaubaren Flächen ermöglichen eine großzügige Ausnutzung der Grundstücksflächen. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und Gewässerunterhaltungstreifen vor. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.



1.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

➤ 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. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

➤ 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 Ammerland¹ 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

Die Sicherung von Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede entspricht den raumordnerischen Vorgaben und den konzeptionellen Entwicklungsplanungen.

Nachdem städtebaulichen Konzept zum Ursprungsplan waren überwiegend verdichtete Bauformen vorgesehen. So sind in den Mischgebieten an der Hauptstraße Wohn- und Geschäftshäuser geplant und in den allgemeinen Wohngebieten sind Reihen- oder Doppelhäuser vorgesehen. Die Umsetzung hätte in einem Teilbereich den Abriss des südlich der Straße an der Bäche vorhandenen Bestandsgebäudes (Nr. 1) erfordert und war seinerzeit auch beabsichtigt. Zwischenzeitlich ist von dieser Absicht Abstand genommen worden.

Ziel ist es nunmehr, das Bestandsgebäude weiter zu nutzen, was im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu begrüßen ist. Durch den Erhalt des Gebäudes ist es nicht mehr möglich, die Erschließungsstraße in der festgesetzten Form zu realisieren, da die Verkehrsfläche einen Teil des Bestandsgebäudes überlagert. Ohne die Umsetzung der Verkehrsfläche ist die Erschließung des Plangebietes nicht gesichert. Daher soll diese im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 geringfügig verschoben werden.

Im Zuge der Änderung wurde das Erfordernis einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge überprüft, um zu viele Verkehre in das Plangebiet zu vermeiden, auch zum Schutz der wertgebenden zur Erhaltung festgesetzten Bäume. Daher ist beabsichtigt, auf eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge im Plangebiet zu verzichten und die Tonnen zu Standplätzen an der Hauptstraße, an der Gartenstraße und an der Blumenstraße zu bringen. Die künftigen Nutzer der Mischgebiete müssen ihre Tonnen ohnehin zur Hauptstraße bringen, sodass die dortigen Grünflächen als Standplätze genutzt werden müssen. Der Nutzer des nördlichen Bestandsgebäudes bringt seine Tonnen ebenfalls an die Hauptstraße. Zudem wird im südlichen Abschnitt des Allgemeinen Wohngebietes die Verdichtung nicht in dem ursprünglich geplanten Umfang umgesetzt, da neben dem Bestandsgebäude bereits ein weiteres Grundstück für ein Einzelhaus vorgesehen ist.

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

Insofern wird sich der Bedarf nach Standorten zur Müllentsorgung gegenüber dem Ursprungsplan reduzieren. Daher wird es für zumutbar gehalten, auf eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge zu verzichten und Standplätze an den umgebenden Straßen zu nutzen. Es wird daher ein Wenderadius von 16 m festgesetzt, der für Lieferfahrzeuge und Pkw ausreichend ist.



Durch die Änderung der Verkehrsfläche sowie durch eine Zufahrt zu dem neuen Einzelhausgrundstück muss ein Teil der Grünfläche mit Erhaltungsgebot reduziert werden. Zum Ausgleich können zwei Bäume vor dem Bestandsgebäude erhalten werden. Weitere zwei Bäume werden im Böschungsbereich der Halfsteder Bäke zur Erhaltung festgesetzt; dieses ist nach Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht möglich.

Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich da der Planbereich allseitig von Siedlungsflächen umgeben ist und mit rd. 13.000 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Zudem 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. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

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 werden 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 erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

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

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

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 zentralen Lage und vorhandenen Infrastruktur (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 Erschließung

➤ Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Hauptstraße (L 824) sowie die bereits bestehende Straße „An der Bäke“ gesichert, welche zur Erschließung der Baugrundstücke ausgebaut wird. Die erforderlichen Stellplätze der Wohn und Geschäftshäuser können über eine private Zufahrt direkt an die Hauptstraße angebunden werden, da das Plangebiet sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet. Der Kundenverkehr wird jedoch voraussichtlich eher gering ausfallen, da der großflächige Einzelhandel mit entsprechender Kundenfrequenz aufgrund der Grundstücksgröße hier nicht in Frage kommt.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wiefelstede, Parkstraße". Die Haltestelle wird durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors einer VWG-Linie befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Hauptstraße als Landesstraße L 824 besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Das geplante Baugebiet befindet sich direkt an der Landesstraße. Die schützwürdigere Wohnbebauung wird daher auf der rückwärtigen Seite des Plangebiets angeordnet, entlang der Straße wird ein Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wird der Schutzanspruch entlang der Hauptstraße somit herabgesetzt. Dabei beträgt der Abstand zur Hauptstraße von der Mischgebietsfläche ca. 10 m und der Abstand der Wohnbaufläche ca. 40 m im nordwestlichen und ca. 50 m im südöstlichen Abschnitt.

Aus Vorsorgegründen sollen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden. Die Maßnahmen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und sichern den Schutz der Außenfassaden und der Außenwohnbereich und der Schlafräume.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Halfsteder Bäke - Gewässerunterhaltung

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an das Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08). Die Halfsteder Bäke ist Hauptvorflutgewässer für den Ortsbereich Wiefelstede. Im Einzugsgebiet des Gewässers befinden sich wesentliche bebaute Bereiche der Ortschaft Wiefelstede. Zahlreiche Einleitungen aus der Oberflächenentwässerung münden in die Halfsteder Bäke. Die Halfsteder Bäke hat daher für den Hochwasserschutz der Ortschaft Wiefelstede eine besondere Bedeutung.

Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses und eines ausreichenden Hochwasserschutzes hat die Unterhaltung der Halfsteder Bäke im Ortsbereich einen hohen Stellenwert. Entlang der Halfsteder Bäke ist daher zwingend ein mindestens 10 m breiter Gewässerrand von Hochbauten freizuhalten, beginnend an der oberen Böschungskante des Gewässers. Davon ist mind. ein 5,0 m breiter Fahr- und Unterhaltungstreifen ab der oberen Böschungskante mit entsprechenden Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen auszuweisen. In dem 5,0 m breiten Geh-/Fahr- und Unterhaltungstreifen sind jegliche Nebenanlagen, Anpflanzungen, Maßnahmen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig. Außerhalb des v.g. Fahrstreifens ist die Nutzung des Gewässerrandstreifens auf die Belange und Erfordernisse der Gewässerunterhaltung abzustimmen.

Da im Gewässerrandstreifen hier zahlreiche Gehölzbestände vorhanden sind, wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes eine Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht erzielt. Es wurde vereinbart, an der Nordseite einen 5 m breiten Unterhaltungstreifen und eine 3 m breite nicht überbaubare Fläche festzusetzen. Die obere Böschungskante ist bereits eingemessen und wird in den Planunterlagen deutlicher dargestellt. Die Baugrenze wird im nördlichen Bereich auf 8 m zurückgenommen und dafür im Süden erweitert. Im Osten bleibt ein Abstand von 10 m bestehen. Es wird textlich festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung von weniger als 8,0 m bzw. 10,0 m von der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke unzulässig ist. Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Der Unterhaltungstreifen wird im Norden in 5 m Breite als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht festgesetzt. Dieser Streifen ist von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten. Die flächenhaften Unterhaltungsgebote werden aus dem Räumstreifen herausgenommen. Markante Einzelbäume können nach Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht festgesetzt werden. Auf der Ostseite kann die Gewässerräumung über das angrenzende Gewerbegrundstück erfolgen, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird daher nicht festgesetzt.

➤ Grundwasserschutz

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Folgendes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhaben:

a) 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 von Baugruben durch den Baustellenbetrieb*
- *Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünnern, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.)*

b) Nutzung

- *erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze*
- *Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (Heizöllagerung, Hobbybastler und -gärtner, private Kfz-Wartung und -reparatur, Autowäsche) und bei gewerblichen Nutzungen*
- *unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen und in Gärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens)*
- *Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 -10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen*
- *Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung*

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

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

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird 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) verwiesen.

➤ **Oberflächenentwässerung**

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein wasserrechtlicher Antrag vorgelegt.

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. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021).

Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen. Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt². So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Ende Juni wurde in Hannover die Novelle des niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte am 05.07.2022 im Nds. GVBl. Nr. 21/2022. Mit der Novelle geht eine Verschärfung der Klimaziele, eine PV-Pflicht für alle Neubauten, eine stärkere Vorbildfunktion der Landesverwaltung, kommunale Klimaschutzpflichtaufgaben und eine Reihe weiterer Maßnahmen einher. So sieht das neue Klimagesetz eine Photovoltaikpflicht für alle Neubauten vor – bislang war diese Pflicht lediglich für gewerbliche Neubauten vorgesehen. Die Solarpflicht gilt bei der Errichtung neuer Gebäude mit einer Dachfläche von mindestens 50 m². Vorgesehen ist auch eine PV-Pflicht auf geeigneten offenen Parkplätzen oder Parkdecks mit mehr als 50 Parkplätzen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass im größeren Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden. Zudem wird entlang der Erschließungsstraße die Einfriedung mit Hecken vorgeschrieben. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz ergeben sich aus der Novellierung der NBauO.

2 Die Zielkorridore sind allerdings in Bezug auf die erste Änderung des Klimaschutzgesetzes überholt.

3.2.7 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten³ ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

3.2.8 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Wiefelstede östlich der Hauptstraße (L 824) und wird durch die Straße „An der Bäke“ in zwei Teilbereiche getrennt. Das Plangebiet ist derzeit mit zwei Wohnhäusern in umgebenden, gehölzreichen Gärten bebaut. Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 144, in dem neben den Festsetzungen von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten auch eine Verkehrsfläche mit Wendehammer sowie Grünflächen und Einzelbaumfestsetzungen getroffen werden.

➤ Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Gesetzliche Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsobjekte sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht ausgeprägt. Im nördlichen Bereich ist parallel der Straße „An der Bäke“ eine Wallhecke ausgeprägt, ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil.

➤ Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße im Westen begrenzt, von der auch die Zufahrt in das Gebiet und der nördlichen Wohnbebauung erfolgt. Im unmittelbaren Plangebiet sind nördlich

³ Niedersächsische Umweltkarten (Zugriff: März 2022)

und südlich der Straße „An der Bäke“ je eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden ausgeprägt. Zur Hauptstraße sind die Grundstücke jeweils durch ein Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten (mit überwiegendem Anteil an Eichen, Ahorn, Buchen, einzelnen Kastanien und Birken) mit begleitendem Anteil an Rhododendren, einzelnen Stechpalmen, Eiben und Efeu abgegrenzt.

In den großzügigen Gärten, wobei die Nutzung auf der südlichen Teilfläche aufgegeben wurde, überwiegen Rasenflächen z.T. mit Einzelgehölzen bzw. Obstbäumen und gestaltete Gartenflächen (Nutz- und Ziergarten). Auch die rückwärtigen Gartenbereiche werden von Gehölzen geprägt, wobei neben zunehmendem Anteil an Nadelgehölzen auch jüngere Bestände aufkommen. An dem Weg „An der Bäke“ ist im nordöstlichen Bereich eine Wallhecke mit Buchen und einzelnen Eichen ausgeprägt, Eichen prägen auch den Randbereich parallel der Halfsteder Bäke im Norden (außerhalb des Plangebietes).

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich in erster Linie aus dem umfangreichen Gehölzbestand. Hinzuweisen ist auf den besonderen Charakter der Halfsteder Bäke im Streckenabschnitt von der Bachstraße bis zur Hauptstraße im Ortskern Wiefelstedes und die besondere Bedeutung des Uferrandes mit dem dazugehörigen Gehölzbestand aus Eiche, Buche, Hainbuche in diesem Abschnitt als Lebensraum für wildlebende Tierarten und für die Biotopvernetzung im Ort Wiefelstede. Darüber hat der Verlauf der Halfsteder Bäke in diesem Abschnitt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Zum anderen handelt es sich um eine innerörtliche Lage, so dass störungsempfindliche Arten bzw. Arten des Offenlandes hier nicht zu erwarten sind. Vielmehr ist eine artenreiche, ubiquitäre und an die Anwesenheit des Menschen und der menschlichen Aktivitäten angepasste Brutvogelfauna zu erwarten, potentiell können in den Großgehölzen mit Höhlen und Spalten auch Höhlenbrüter und Fledermäuse vorkommen. Auch gebäudebewohnende Fledermausarten wie Breitflügel- und Zwergfledermäuse können im Plangebiet oder angrenzender Bereiche vorkommen.

Im Landschaftsrahmenplan (LK Ammerland 2021) wird Wiefelstede als Siedlungsgebiet ohne Zielzuordnung dargestellt. Jedoch wird der Verlauf der Halfsteder Bäke gekennzeichnet, im Zielkonzept dargestellt als Fließgewässer mit dem Hinweis „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete. Auch in der Karte zum Biotopverbund ist die Bäke als lineares Vorranggebiet Biotopverbund LROP herausgestellt, sowie als Auenkulisse des Aktionsprogramms niedersächsischer Gewässerlandschaften.

An Böden sind im Plangebiet im südlichen Bereich Gley-Podsole ausgeprägt, nach Norden schließen sich Plaggeneschböden an, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung im Suchraum für schutzwürdige Bereiche liegen.⁴

Die Grundwassersituation ist mit der Neubildungsrate von 150 bis 200 mm im mittleren Bereich, der Grundwasserhochstand wird gemäß Bodenkarte mit 5 dm, der –tiefstand mit 16 dm zur Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten liegt im mittleren Bereich (Angaben des LBEG).

Großklimatisch unterliegt das Gebiet dem ausgleichenden Einfluss des Meeres mit geringen Tages- und Jahrestemperaturschwankungen. Regionalklimatisch wird der Siedlungsbereich dem Stadtklima zugeordnet.⁵

⁴ Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG

⁵ Landkreis Ammerland: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021

Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die Siedlungslage mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen einerseits und den Wohnnutzung mit individueller Gartengestaltung andererseits. Das unmittelbare Plangebiet wird durch den zur Straße ausgeprägten, markanten Gehölzbestand bestimmt, der mit dem innergebietlichen Straßenbegleitenden Gehölzstreifen auch im Weiteren das Gebiet als verbindendes und gliederndes Element bestimmt.

➤ Eingriffsbeurteilung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 144 vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Übernahme der Mischgebiets-Festsetzungen parallel der Hauptstraße mit Anpassungen (Rücknahme) der Baugrenze im Bereich der Erhaltbäume. Keine relevante Änderung gegenüber der Ausgangsfestsetzung.
- Übernahme des Allgemeinen Wohngebietes, jedoch ergeben sich auf Teilflächen Veränderungen mit Auswirkungen auf die Verkehrsflächen und die Grünflächen.
- Übernahme der Straße „An der Bäke“ als öffentliche Verkehrsfläche, jedoch wird die Wendeanlage verkleinert (Durchmesser 16 m) und verschoben.
- Entsprechend der Übernahme aus Bebauungsplanes Nr. 144 wird der Besonderheit des Plangebiets durch Erhalt von Einzelbäumen als auch von prägenden Gehölzensembles Rechnung getragen. Es kommt zwar teilweise zu einer Verschiebung, es werden aber mit der 1. Änderung insgesamt 4 Laubbäume mehr als zu erhalten festgesetzt.
- Die privaten Grünflächen mit Bindung zum Erhalt des Baumbestandes wird in weiten Teilen übernommen. Jedoch kommt es infolge der Verschiebung der Wendeanlage und einer Zufahrt im Norden zu einer Reduzierung der privaten Grünfläche um 57 m², wovon auch eine Teilfläche der geschützten Wallhecke betroffen ist.
- Die Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen in den Misch- als auch in den Wohngebieten wird übernommen.

Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung ergeben sich somit eingriffsrelevante Veränderungen durch die Veränderung der Bauflächenausweisung und der Verkehrsfläche, die eine Reduzierung der Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung zur Folge hat. Die Ausweitung der Bauflächen mit zusätzlicher Versiegelung und Inanspruchnahme von Grünflächen führt zu Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes mit Auswirkungen auf Bodenfunktionen (Verlust belebten Oberbodens) sowie Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate. Auswirkungen sind auch durch den Verlust der Lebensraumstrukturen von Garten- und Gehölzbiotopen zu erwarten.

Der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 verbundene Verlust der Grünfläche auf 57 m² kann innergebietlich teilweise durch den zusätzlichen Erhalt von vier Großbäumen ausgeglichen werden.

Dennoch verbleibt die Rücknahme der Wallhecke auf einer Länge von 10 m gegenüber der früheren Festsetzung. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 1: 2 auszugleichen, so dass eine Wallheckenkompensation von 20 m Länge erforderlich wird. Diese ist über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umzusetzen.

Zur internen Gestaltung der Gartengrundstücke und zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden sowohl einzelne Laubbäume und auch flächige Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.

Zudem sind zur Aufrechterhaltung der inneren Durchgrünung des Plangebiets pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Des Weiteren ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

Zur Begrünung möglicher Einstellplätze ist im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Für die Einfriedung zur Straße „An der Bäke“ sind lebende Hecken/Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Unabhängig vom Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB, in dem Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist der Verlust der gesetzlich geschützten Wallhecke umzusetzen. Ein Ausgleich der geschützten Wallhecke auf 20 m Länge ist somit erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁶

⁶ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. 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.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage im unmittelbaren Siedlungsraum sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen und Gärten zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Wohnnutzungen und Straßen auszuschließen sind. Ggf. kommen in den Großgehölzen mit Höhlen und Spalten auch Höhlenbrüter vor. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet mit den Gehölzen und den Gebäuden Lebensraum- und Teillebensraumpotentiale für Fledermäuse, die sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch Jagdfunktionen aufweisen können.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen. Außerdem sind die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da mit der Umsetzung der Planung Gehölzstrukturen verloren gehen und ggf. Gebäude abgerissen werden, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen zu vermeiden, in dem notwendige Gehölzfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Februar) erfolgen, bzw. eine vorherige Kontrolle durchgeführt wird, um ein Vorkommen z.B. von Fledermäusen und Gehölz- oder höhlenbrütender Brutvögeln ausschließen zu können.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche unmittelbar im Siedlungsraum liegt und von Straßen und Bebauung begrenzt wird, so dass eine Gewöhnung der Tiere an die Anwesenheit von Menschen bereits vorliegt und sich somit die Situation nicht signifikant verändern wird.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust von Garten- und Gehölzbiotopen verbunden. Um die Besonderheit und den Wert des Gebietes zumindest im Grundsatz zu sichern, werden zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt und durch Neupflanzungen ergänzt. In einer großräumigen Betrachtung mit den weiterführenden Gehölzbeständen und den umgebenden und neu zu entwickelnden Gartenflächen kann mit Erhalt der Altbaumbestände davon ausgegangen werden, dass

die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Mit Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion liegt kein Verbotstatbestand vor.

Fazit: Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes können im Plangebiet vermieden werden, wenn auf der Ausführungsebene bestimmte, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der festgesetzten Gehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten, Quartierskontrolle bei Gebäudeabriss) und Baumpflanzungen umgesetzt werden.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen. Änderungen ergeben sich bei den öffentlichen Verkehrsflächen, den Grünflächen und den Erhaltungsgebieten. Somit gelten folgende Festsetzungen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im südwestlichen Bereich Plangebiet entlang der Hauptstraße (L824) werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Die Flächen im nordöstlichen Bereich Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da in diesem Bereich vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 2 und Nr. 25 gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren werden eine offene Bauweise und eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Die höhere Bebauung entlang der Hauptstraße kann als Puffer zum Verkehrslärm für die rückwärtige Wohnbebauung dienen und entspricht der Höhenentwicklung von den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Hauptstraße.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Um eine gegenüber der vorhandenen

Bebauung verträgliche Höhenentwicklung zu sichern. werden eine maximale Firsthöhe von 9,0 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Um im Übergang zu den Wohn- und Geschäftshäusern eine höhere Verdichtung zu ermöglichen, werden hier zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6,0 m zugelassen.

Zudem darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

Durch die o.g. Festsetzungen werden sowohl Hausgruppen als auch Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht. Zudem wird eine nachbarschaftsverträgliche, abgestufte Höhenentwicklung gesichert.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert, um die gewollte Nachverdichtung zu ermöglichen. Zu den Verkehrsflächen und Grünflächen werden Abstände eingehalten. Um freie Straßenrandbereiche zu sichern, sind 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. Zum Schutz des Gewässers sind in 5 m Abstand zur „Halfsteder Bäke“ bauliche Anlagen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die auszubauende Straße „An der Bäke“ erschlossen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5 Gewässerunterhaltung

Entlang der Halfsteder Bäke wird die Gewässerunterhaltung durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ammerländer Wasseracht und folgende textliche Festsetzung gesichert:

- Die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Anlagen jeglicher Art sind zwischen der oberen Böschungskante der Halfsteder Bäke und den parallel dazu verlaufenden Baugrenzen in 8 m bzw. 10 m Abstand unzulässig.
- Die Ufergrundstücke dürfen nur so genutzt und bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
- Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Anpflanzungen, Einzäunungen freizuhalten.

4.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- Zur Sicherung ortsbildprägender Baumbestände werden Einzelbäume und Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- Um die innere Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, sind pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zudem ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist zur Begrünung möglicher Stellplätze im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann dabei angerechnet werden.

Bei Abgang der o.g. Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 824) getroffen:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109, an den straßenabgewandten Seiten Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe,
- Schutz der Schlafräume durch schallgedämmte Lüftungssysteme in den Lärmpegelbereichen III und IV,
- Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen im Lärmpegelbereich IV, im Lärmpegelbereich III Zulässigkeit unter der Bedingung von schallabschirmenden Maßnahmen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet ist bisher durch eine starke innere Durchgrünung geprägt. Um neben der Sicherung von ortsbildprägenden Baumbeständen und Grünzügen auch eine ortsbildgerechte Einfriedung zu sichern, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden:

- Für die Einfriedung zur Straße „An der Bäke“ sind lebende Hecken/Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Geltungsbereich	13.000 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.644 m ²
davon:	
WA 1	6.279 m ²
WA 2	1.365 m ²
Mischgebiet MI	3.567 m ²
Verkehrsfläche	921 m ²
Private Grünfläche (Erhaltungsgebot)	868 m ²

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den OOWV. In Randlage zur Hauptstraße befindet sich eine Versorgungsleitung. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Aktiengesellschaft.

Die **Abwasser- und Regenwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede.

Aus abwassertechnischer gibt es seitens der EWE Wasser GmbH keine Bedenken. Das vorhandene Kleinpumpwerk zur Entwässerung des Gebietes ist nach der Erschließung des Baugebietes aber nicht mehr ausreichend. Die Entwässerung durch einen Freigefällekanal wäre sinnvoll, ein möglicher Anschlusspunkt ist der Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße.

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland. Die Müllentsorgung ist in kap

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 144, 1. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 144, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister