

# Gemeinde Wiefelstede

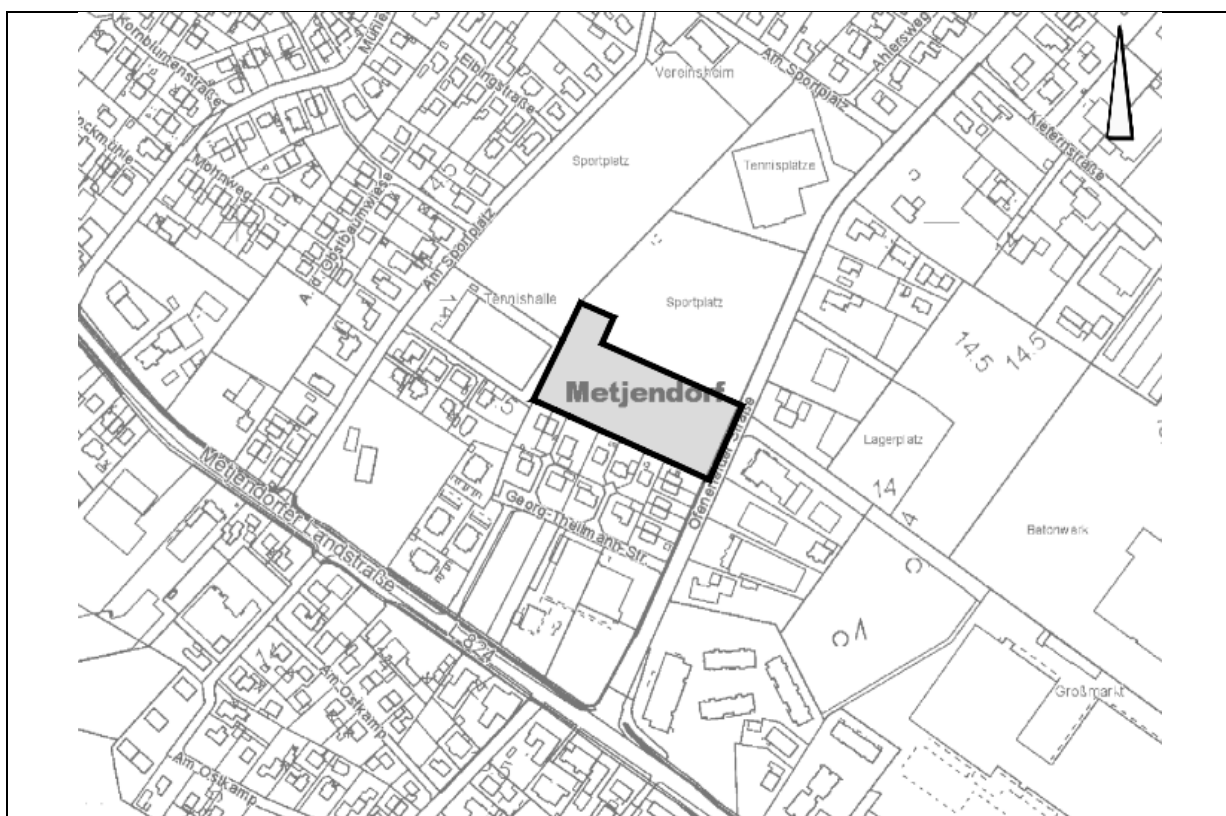
## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 122

„Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“

#### 4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

August 2018

Endfassung

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
1.5.5	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde.....	5
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung.....	8
3.2.2	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange.....	8
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	8
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	9
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft.....	10
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung .....	13
3.2.7	Klimaschutz .....	13
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>13</b>
4.1	Gemeinbedarfsflächen.....	13
4.2	Verkehrsflächen.....	13
4.3	Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	13
4.4	Grünflächen .....	14
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>14</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	14
5.2	Ver- und Entsorgung.....	15
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	15

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer ebenerdigen Kindertagesstätte zu schaffen und ein Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 4. 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 (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der ca. 0,78 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 4. Änderung erfasst einen Bereich westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) in ca. 180 m Abstand zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich gehört bisher zum Sportplatz und befindet sich an zentraler Stelle im Grundzentrum Metjendorf im Anschluss an das nordöstlich der Georg-Theilmann-Straße gelegene Mischgebiet. Zwischen den dort vorhandenen Wohngrundstücken und dem Sportplatz ist ein bepflanzter Wall vorhanden. Auf dem Sportplatz ist ein Spielfeld vorhanden, das ca. 55 m Abstand zum Wall einhält. Zur Ofenerfelder Straße ist das Plangebiet ebenfalls durch einen Wall abgeschirmt. Die Bepflanzung ist hier jedoch noch nicht stark ausgeprägt.

An der westlichen Plangebietsseite ist eine Wallhecke vorhanden, die den Sportplatz und das Mischgebiet eingrünt. Die Wallhecke verläuft in nördlicher Richtung an der gesamten Sportplatzgrenze entlang und in Richtung Süden ca. bis zur Georg-Theilmann-Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tennishalle, im Südwesten sind Wohngrundstücke vorhanden. Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden. Nördlich des Sportplatzes befinden sich Tennisplätze.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.5.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung die 116. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die geplante Kindertagesstätte mit Erschließungsflächen kann daraus entwickelt werden.

Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Die Rückhaltefläche kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Im Westen befinden sich Darstellungen mit einer Grünfläche für die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sowie eine Sonderbaufläche für sportliche Zwecke. Im Süden sind gemischte Bauflächen dargestellt, die im Zuge der 95. Anpassung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt wurden. Östlich befindet sich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

### **1.5.4 Bebauungspläne**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 122 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend den o.g. Darstellungen wurde im nördlichen Abschnitt eine Grünfläche „Sportplatz“ und im südlichen Abschnitt ein Mischgebiet ausgewiesen. Am südlichen Rand der Sportplatzfläche wurde ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt, zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 11 m. Am westlichen Rand der o.g. Sportfläche und des Mischgebietes befindet sich eine Wallhecke, für die entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Zur verkehrlichen Anbindung des Mischgebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich,“ mit Anbindung an die Metjendorfer Landstraße (L 824) und die Ofenerfelder Straße (K 136) festgesetzt. Diese wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Zudem wurde für einen Teil des Mischgebietes die Ausnutzung erhöht.

Im der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde ein Teil des Mischgebietes westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) in ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ umgewandelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde der an das östliche Mischgebiet angrenzende Bereich der Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt. Ein Teil der Fläche wurde konkret der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ zugeordnet. In der Gemeinbedarfsfläche wurden überbaubare Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,6, der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise und eine Firsthöhe bis zu 11 m festgesetzt.

Zur Erschließung des Geländes wurden öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze festgesetzt. Randlich wurden die Festsetzungen zum Schutz der Wallhecke und der Lärmschutzwall übernommen. Im Norden wurde eine Anpflanzung festgesetzt.

### 1.5.5 Sonstige relevante 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 von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert.

#### ➤ **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2016)**

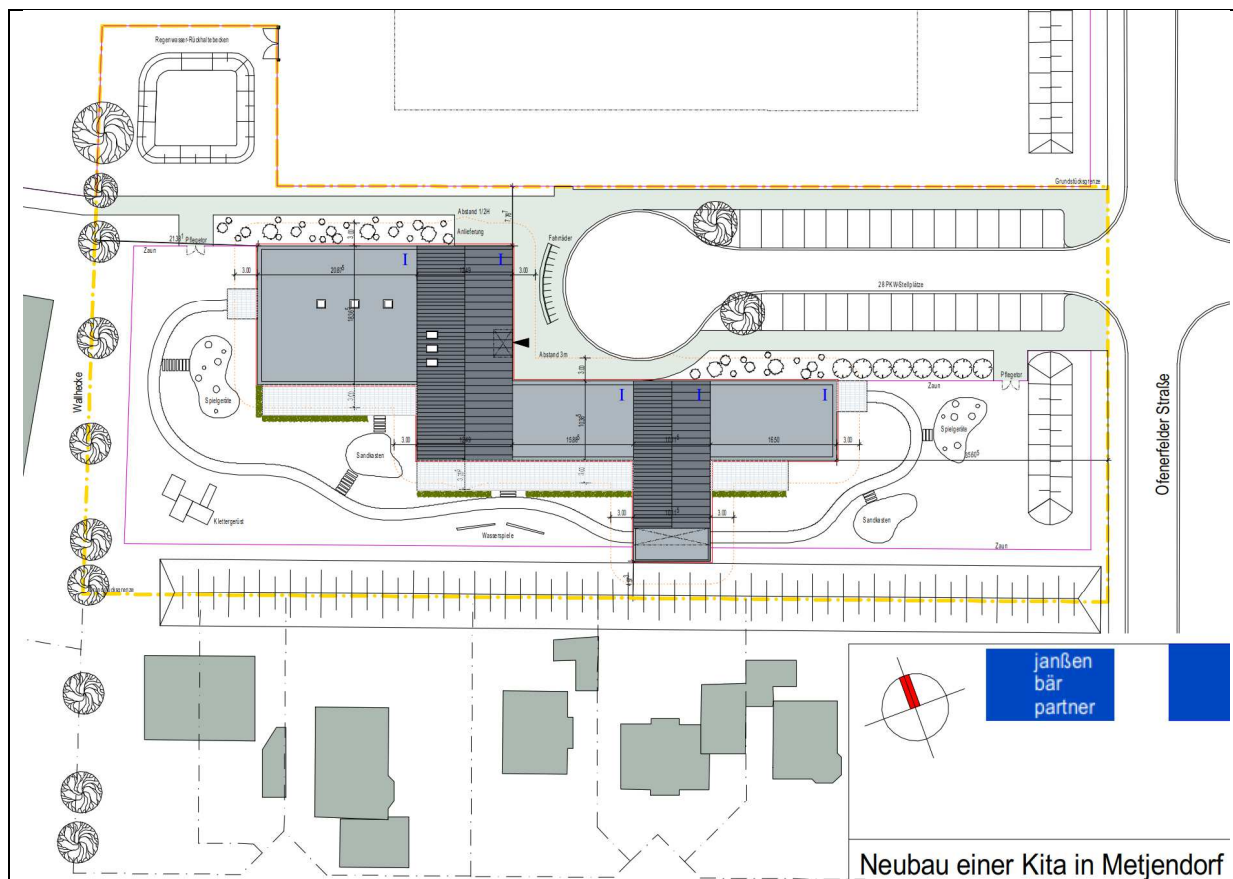
Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Metjendorf sowie aufgrund des im Zielkonzept Wohnbauentwicklung ermittelten Bedarfs nach Wohnbauland ist die Gemeinde bemüht, die in der Entwicklungsstudie Metjendorf untersuchten Potentialflächen bedarfsgerecht zu entwickeln und stetig bemüht, neue Wohngebiete ausweisen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen erfordert den Ausbau entsprechender Versorgungseinheiten für Kindergärten und Kinderkrippen, da das derzeitige Angebot nicht ausreichend ist. Daher wurde als Standort für eine neue Kindertagesstätte der im Plangebiet gelegene Bereich nördlich des Mischgebietes (Neubausiedlung Georg-Theilmann-Straße), südlich des Sportplatzes und westlich der Ofenerfelder Straße festgelegt.

Zur Umsetzung der Planung wurde der Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung aufgestellt, um einen Teilbereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen umzuwandeln, einschließlich der erforderlichen Anlagen für die Erschließung. Das seinerzeit vorgelegte städtebauliche Konzept sah einen zweigeschossigen Baukörper für die Kindertagesstätte im dem westlichen Abschnitt des Plangebiets vor. Der östliche Abschnitt sollte optional möglichen Erweiterungen vorbehalten bleiben. Die Abschnitte wurden durch die Erschließungsflächen gegliedert. Die Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes war konkret auf das städtebauliche Konzept zugeschnitten.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept für den Bau der Kindertagesstätte dahingehend geändert, dass nunmehr das gesamte Plangebiet für einen ebenerdigen Baukörper einschließlich der Erschließungsflächen benötigt wird.



Der ca. 76 m lange Baukörper lässt sich aus den bisherigen Festsetzungen nicht entwickeln, da in der 3. Änderung zwei einzelne Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind und diese jeweils nicht ausreichend zur Umsetzung des Baukörpers sind. Auch die Festsetzung der offenen Bauweise lässt den deutlich über 50 m liegenden Baukörper nicht zu. Zur Umsetzung des geänderten Konzepts ist daher eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erforderlich. Dabei sollen die Festsetzungen sich auf das Notwendigste beschränken, um eine flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Es werden daher nur die Festsetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung und dem Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen für die notwendige Erschließung getroffen.

Der südlich vorhandene Wall zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung und die im Westen vorhandenen Wallhecke einschließlich des abgezaunten Schutzstreifens bleiben bestehen. Auf die bisher im Norden vorgesehene Anpflanzungsfläche auf ganzer Länge wird verzichtet. Im Zuge der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 122 wird jedoch eine fußläufige Verbindung in Richtung der Straße „Am Sportplatz“ gesichert.

Das bisher außerhalb des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken wird in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit aufgenommen, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Schaffung von zusätzlicher Infrastruktur in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 7.753 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> ha 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. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es sind 2 Stellungnahmen von den Fachbehörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden:

##### Landkreis Ammerland

Die Hinweise des Landkreises zur Überplanung des Anpflanzungstreifens werden zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung, festgesetzte Anpflanzungsfläche überplant wird und dieses einen Eingriff darstellt. Hierzu ist auch in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 entsprechend ausgeführt. Der Eingriff ist erforderlich, da aufgrund einer geänderten Objektplanung ein ebenerdiger Baukörper entstehen soll, der eine höhere Grundstücksausnutzung erfordert. Daher hat die Gemeinde auf die Übernahme des Pflanzstreifens aus dem Ursprungsplan verzichtet. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Ausgleich des überplanten Anpflanzungstreifens, auch vor dem Hintergrund,

- dass die Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde,
- das Ursprungsplan Nr. 122 ein Sportplatz ohne Anpflanzungsfläche festgesetzt ist,
- und das im Rahmen der Objektplanung Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände vorgenommen werden.

Die Anregung des Landkreises, das überplante Pflanzgebot zu kompensieren, wird damit nicht berücksichtigt.

Die Hinweise zum Einwirkungsbereich der Emissionen der L 824 werden zur Kenntnis genommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung sind in dem Abschnitt, der an die Ofenerfelder Straße angrenzt, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II und III festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III erfordert stärkere Maßnahmen zum Lärmschutz. Der Objektplan für die Kindertagesstätte sieht im am stärksten belasteten Bereich (Lärmpegelbereich) keine Bebauung vor. Lediglich im Lärmpegelbereich II ist ein Baukörper vorgesehen. Die Maßnahmen im Lärmpegelbereich II sind in der Regel mit den Anforderungen des Wärmeschutzes abgedeckt. Daher wäre bei der vorliegenden Objektplanung eine Festsetzung zum Lärmschutz nicht zwingend erforderlich. Zur Klarstellung werden die Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Festsetzungen jedoch aus dem Ursprungsplan wieder übernommen. Die Empfehlung des Landkreises wird damit berücksichtigt.

## **NABU Wiefelstede**

Gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch gegen die Überplanung des Pflanzgebotes. Es wird daher vorgeschlagen, die verbliebenen Abstandsflächen naturnah zu gestalten, im Bereich der Parkplätze und Verkehrsflächen Raum für großkronige Laubgehölze zu schaffen und die Nordgrenze des Baugebietes mit einer Hecke einzugrünen und dieses durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan darzustellen. Die Bedenken des NABU bezüglich des überplanten Pflanzgebotes werden zurückgewiesen. Hierzu wird auf die o.g. Abwägung zum Landkreis verwiesen. Die Empfehlungen zur Begründung werden beachtet. Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung sind vorgesehen.

### **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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung**

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten innerörtlichen Sportplatzflächen bzw. die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

#### **3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange**

Die Sicherung von sozialer Infrastruktur für den Bedarf aus den vorhandenen und neuen Wohngebieten entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

#### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

##### **➤ Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Ofenerfelder Straße“ (K 1 36) erschlossen. Diese mündet in die Metjendorfer Landstraße (L 824). Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes und der erforderlichen Einstellplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche in 6 m Breite und einer Wendeanlage von 22 m vorgesehen.





Für die Anbindung der neuen Gemeindestraße an die K136 ist zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Im Einmündungsbereich in die K 136 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder einzuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Im Westen wird zur Straße „Am Sportplatz“ ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Der geplante Weg liegt auf gemeindeeigenem Gelände des Sportplatzes; eine Einbeziehung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Im Plangebiet wird jedoch durch Festsetzung einer Verkehrsfläche die fuß- und radläufige Verbindung planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Einstellplätze sollen als Senkrechtstellplätze im Anschluss an die Planstraße angeordnet werden. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### ➤ **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 349 bedient. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen

### **3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet mit den geplanten Einrichtungen für soziale Zwecke kann vom Schutzanspruch einem Mischgebiet zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung wurden Lärmpegelbereiche ermittelt und in die Festsetzungen der 3. Änderung übernommen. **Die Festsetzungen werden zur Vorsorge ebenfalls in die 4. Änderung aufgenommen.**

Zudem ist die Gemeinbedarfsfläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt. Die Kindertagesstätte ist mit dem Baukörper von der Ofenerfelder Straße abgerückt und der Außenspielbereich ist zur Straße durch einen Wall abgeschirmt, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Weitergehende Maßnahmen durch passiven Schallschutz können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.

Da der vorhandene Lärmschutzwall im Süden erhalten bleibt und planungsrechtlich gesichert wird, sind Auswirkungen durch den Stellplatzverkehr im Plangebiet auf das Mischgebiet nicht zu erwarten.

Zu den vorhandenen Sportplätzen wird im Norden (Tennisplatz) ein Abstand von 170 m eingehalten. Dieser kann als ausreichend betrachtet werden. Der Sportplatz liegt in ca. 13 m Entfernung zu den Gemeinbedarfsflächen. Der hier stattfindende Training- und Spielbetrieb des örtlichen Fußballvereins findet jedoch außerhalb der Nutzungszeiten des Kindergartens und der Kinderkrippe statt. Daher sind Auswirkungen durch Sportlärm nicht zu erwarten.

### **3.2.5 Belange von Natur und Landschaft**

#### **➤ Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst die südlichen Teilflächen des Sportplatzes, die durch den Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung in Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen umgewandelt wurden, um eine Kindertagesstätte mit Erschließungsflächen zu realisieren. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt eine Neuordnung dieser Flächen, da statt einer Teilfläche die gesamte Fläche für die Kindertagesstätte mit Erschließungsflächen benötigt wird. Da im Grundsatz keine neuen Nutzungen geplant sind, hat der Landkreis aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 bereits eine Baugenehmigung erteilt, so dass mit den Baumaßnahmen begonnen wurde.

Zur Abgrenzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht ein Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzbestand (Stieleichen, Hainbuche, Hasel, Eberesche, Zitterpappel). Im Westen befindet sich eine nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke mit altem Baumbestand (vor allem Stieleichen). Der Wall und die Wallhecken einschließlich Schutzstreifen sind bereits im Ursprungsplan Nr. 122 festgesetzt worden und in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 übernommen worden. Für den Teilbereich, wo die Regenrückhaltung vorgesehen ist, gilt noch der Ursprungsplan mit der Festsetzung als Grünfläche „Sportplatz“

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird zum einen durch die Lage im Siedlungszusammenhang bestimmt und zum anderen durch die Ausprägung der Biotopstrukturen. So sind aufgrund der Lage und der Sportnutzung keine Arten des Offenlandes zu erwarten, aber sowohl auf dem Lärmschutzwall als auch in dem Sukzessionsgehölze und der Wallhecke sind Gehölzbrüter des Siedlungsraumes zu erwarten, die auch in den umgebenden Gärten und den Gehölzbeständen der Sportanlagen Lebensraumstrukturen vorfinden. Quartiere von Fledermäusen sind bis auf die Altbäume der Wallhecke weitgehend auszuschließen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland<sup>1</sup> werden für den Bereich im Ortsteil Metjendorf keine besonderen Funktionen und Entwicklungsziele formuliert.

#### **➤ Eingriffsbeurteilung**

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung von 2017 sowie im nördlichen Bereich dem Ursprungsplan Nr. 122. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich folgende Änderungen:

---

<sup>1</sup> Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995

<i>Rechtskräftiger B-Plan</i>	<i>B-Plan 122. 4. Änderung</i>	<i>Eingriffsbeurteilung</i>
Grünfläche Sportplatz = 500 m <sup>2</sup>	Grünfläche mit Maßnahme Regenrückhaltung = 500 m <sup>2</sup>	Kein Eingriff
Grünfläche Wallhecke/ Maßnahmenfläche = 276 m <sup>2</sup>	Grünfläche Wallhecke/ Maßnahmenfläche = 258 m <sup>2</sup> Fußweg = 18 m <sup>2</sup>	Eingriff durch Durchstich der Wallhecke auf 2,5 m Länge
Lärmschutzwall = 881 m <sup>2</sup>	Lärmschutzwall = 881 m <sup>2</sup>	Kein Eingriff
Gemeinbedarfsfläche = 3.774 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 2.264 m <sup>2</sup> Versiegelung  Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße + Parkplätze + Fußweg) = 1.701 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche  Versiegelung = 3.965 m <sup>2</sup>	Gemeinbedarfsfläche = 5.088 m <sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 3.053 m <sup>2</sup> Versiegelung  Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße + Fußweg) = 940 m <sup>2</sup>  versiegelte Fläche  Versiegelung = 3.993 m <sup>2</sup>	Kein Eingriff
Fuß- und Radweg Osten 45 m <sup>2</sup>	Fuß- und Radweg Osten 45 m <sup>2</sup>	Kein Eingriff
Grünfläche Anpflanzung 370 m <sup>2</sup>	entfällt	Eingriff
Sonstige Grünfläche 200 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	Eingriff

Durch die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen und der Verkehrsflächen kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff. Ein Eingriff entsteht durch die Reduzierung der sonstigen Grünfläche und der Anpflanzungsfläche sowie dem Wallheckendurchstich infolge der Wegeführung nach Westen. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Der Verlust der Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.

#### ➤ **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).<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

### Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Sportplatznutzung und umgebenden Gehölzanpflanzungen weitgehend auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (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 Planung bis auf einzelne Sukzessionssträucher keine Gehölze verloren gehen (vor allem die Großgehölze liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht betroffen) und Arten des Offenlandes auf dem Fußballplatz weitgehend auszuschließen sind, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen bei der Erschließung der Gebiete bei Hinweisen auf Gehölzbrütervorkommen in den Gehölzen durch Festlegung der Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden (von Oktober bis Februar).

#### 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 innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und als Sportplatz intensiv genutzt wird, so dass eine Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht anzunehmen ist.

#### 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 einzelner aufkommender Sträucher und der Grünfläche verbunden. Da es sich aber um innergebietliche Bestände handelt und die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten und entsprechend festgesetzt und ergänzt werden, ist davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

**Fazit:** Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Großgehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten) und Ausgleichspflanzungen erforderlich.

**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.

### 3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die Umsetzung der Kindertagesstätte mit Erschließungsanlagen erfolgt gegenüber der bisherigen Sportplatznutzung auf einer Grünfläche eine Erhöhung der Versiegelungsrate. Dies hat Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede<sup>3</sup> durch folgendes Entwässerungskonzept erbracht. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt über einen Freigefällekanal am nordwestlichen Plangebietsrand und auf dem Grundstück Georg-Theilmann-Straße 16A. Dort erfolgt ein Anschluss an einen vorhandenen Schacht. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist eine Rückhaltung erforderlich, die durch ein neu anzulegendes Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von rd. 147 m<sup>3</sup> im Nordwesten außerhalb des Plangebietes erfolgt. Der Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken wird gedrosselt. Das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

### 3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der geplanten Ansiedlung einer Kinderkrippe und eines Kindergartens wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Kindertagesstätte)“ ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, um eine ausreichende Grundstücksausnutzung zu sichern. Die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss entspricht der Objektplanung. Auf Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Flächen wird verzichtet, um eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

### 4.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße zur inneren Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Für die Erweiterung der Nebenanlage an der Ofenerfelder Straße und die fuß- und Radläufige Anbindung des Plangebietes in Richtung der Straße „Am Sportplatz“ wird ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### 4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Der zum Schutz gegen **Sportlärm** erforderliche Wall in 2,50 m Höhe zwischen dem Mischgebiet und dem Sportplatz wird als Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus dem Ursprungsplan übernommen.

---

<sup>3</sup> Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Stand 19.12.2016

Des Weiteren werden für die im Einwirkungsbereich des **Verkehrslärms** betroffenen Bereiche Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz ausgewiesen. Innerhalb der betroffenen Bereiche sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen.

#### 4.4 Grünflächen

Randlich des Plangebietes werden öffentliche **Grünflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Für den **Lärmschutzwall** am südlichen Rand wird das Anpflanzgebot aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ersetzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die **Wallhecke** am westlichen Plangebietsrand wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen. Zur Sicherung ihrer ökologischen Wertigkeit werden Schutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden. Vorhandene Gräben können erhalten werden.

Das am nördlichen Rand gelegene **Regenrückhaltebecken** wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist das Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.747 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“	5.088 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Gemeindestraße und Weg nach Westen)	940 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg im Osten)	45 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Wall mit Erhaltungsgebot	881 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmen – Regenrückhaltung	500 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Wallhecke	58 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche – Maßnahme Schutzstreifen	200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Sonstige	35 m <sup>2</sup>

## 5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

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

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

## 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122, 4. Änderung  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122, 4. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister