

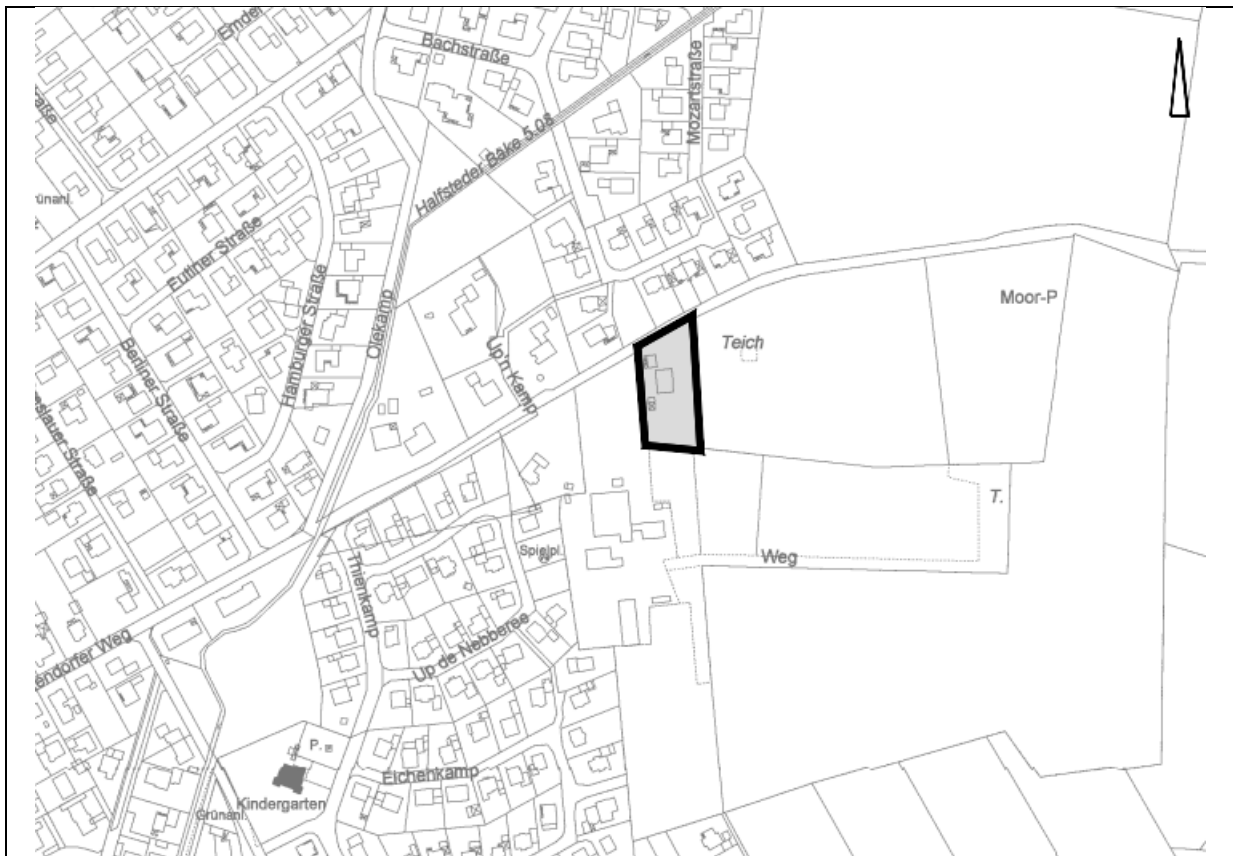
# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 108 IX

„Wiefelstede Thienkamp - Erweiterung“

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.....	4
<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>5</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung.....	6
3.2.2	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange.....	6
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	7
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz .....	7
3.2.6	Belange des Waldes.....	11
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft .....	11
3.2.8	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	13
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise.....	13
4.3	Überbaubare / nicht überbaubare Flächen.....	14
4.4.	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten .....	14
4.5	Erhaltungsmaßnahmen .....	14
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	15
5.2	Ver- und Entsorgung.....	15
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	16

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

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch den Bebauungsplan Nr. 108 IX die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf einem Grundstück am Wemkendorfer Weg zu schaffen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 108 IX 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 zur Zeit geltenden Fassung.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 IX erfasst ein ca. 0,25 ha großes Grundstück südlich des Wemkendorfer Wegs im Anschluss an den B-Plan 108 VIII.

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

Der Planbereich befindet sich am östlichen und nördlichen Rand neuerer Baugebiete am Thienkamp, wo im Rahmen der östlichen Siedlungserweiterung in den letzten Jahren zahlreiche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden sind. In direkten Anschluss an das Plangebiet ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit großem Baumbestand vorhanden, welcher als Wald einzustufen ist. Westlich befindet sich eine Zufahrt mit einer Baumallee.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden, das im Süden durch einen Graben begrenzt ist. Im Norden sind zwei Eichen und zwei Buchen vorhanden. Im Westen befinden sich randlich eine Eiche und eine Buchenhecke. Am östlichen Rand sind eine Eiche und eine Buche sowie ein kleinerer Laubbaum vorhanden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Wemkendorfer Weg. Dieser sichert in westlicher Richtung eine Anbindung an das Ortszentrum von Wiefelstede.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich größere Siedlungsbereiche mit Wohnhäusern. Der östliche Bereich ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen geprägt.

#### **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 Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Der Planbereich ist den Siedlungsflächen zuzuordnen. **Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.**

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nachverdichtung kann daraus entwickelt werden.

Im Süden grenzt die Darstellung einer Waldfläche an. Die übrigen Flächen der 96. FNP-Änderung sind als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.5.4 Bebauungspläne

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 108 VIII setzt im westlichen Anschluss an das Plangebiet eine Grünfläche mit Erhaltungsgebot und im südlichen Anschluss eine Waldfläche mit Erhaltungsgebot fest. Daran grenzen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, maximal einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9 m. Im westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine abweichende Bauweise regelt die Gebäudelänge. Im südlichen Abschnitt gilt die offene Bauweise. Die Erschließung der o.g. Flächen erfolgt über den Wemkendorfer Weg. Im weiter südlich gelegenen Abschnitt gelten für das allgemeine Wohngebiet die gleichen Festsetzungen wie im Westen. Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt über eine festgesetzte Verkehrsfläche mit Anbindung an den Eichenkamp. Die Anzahl der Wohnungen ist im gesamten Bebauungsplan Nr. 108 VIII auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Zudem enthält der Plan örtliche Bauvorschriften zur Dachform, zu Einfriedungen und zu überdachten Stellplätzen.

Nördlich des Wemkendorfer Wegs und im Südwesten gilt Bebauungsplan Nr. 106. Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 107 schließt südlich an den Bebauungsplan Nr. 106 an und weist neben einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten überwiegend Allgemeine Wohngebiete aus. Der Bebauungsplan 108 grenzt mit seinem nördlichen Abschnitt an die südliche Grenze des Bebauungsplanes 108 VIII an. Hier sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

### 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.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist daher grundsätzlich eine Nachverdichtung auf vorhandenen Wohngrundstücken, sofern diese vom Standort und von der Größe geeignet sind. In dem Plangebiet am Wemkendorfer Weg befindet sich ein 2.464 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem Wohnhaus. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII bereits eine bauliche Entwicklung dieses Grundstückes angedacht und dieses in der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Nunmehr sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden und der Bebauungsplan Nr. 108 VIII durch den Bebauungsplan Nr. 108 IX erweitert werden. Hierdurch wird der vorhandene Siedlungsbereich planungsrechtlich arrondiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX soll der Bau eines zusätzlichen Wohnhauses ermöglicht werden. Die randlichen Gehölze und der Graben werden soweit möglich durch Abstandsflächen und Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Durch die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes auf einem bereits bebauten Grundstück erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 2.464 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. Von Seiten der Fachbehörden wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

### Landkreis Ammerland

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird um den Umgang mit dem Vorrang zur Trinkwassergewinnung ergänzt. Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen. Die redaktionellen Hinweise zur Anpassung und zur Vervollständigung der Planunterlagen werden beachtet. Die Planunterlagen werden ergänzt. Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Planunterlagen aufgenommen.

### Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

### OOWV

Die Hinweise zur Leitung werden beachtet. Da sich im Plangebiet lediglich eine Hausanschlussleitung befindet, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass nördlich des Plangebietes bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die relevanten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

### EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der zuständigen Fachbehörde generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen.

## **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 Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Grundstück vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

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

Die Nachverdichtung entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Hierzu werden Hinweise zum Umgang mit dem Grundwasserschutz aufgenommen. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Nachverdichtung auf dem bereits bebauten Grundstück nicht berührt.



### 3.2.3 Verkehrliche Belange

#### ➤ Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Wemkendorfer Weg“, die in Richtung Westen in den zentralen Ort Wiefelstede führt. Das Plangebiet wird direkt über diese Gemeindestraße erschlossen.

#### ➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN).

Nach dem "ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept" liegt das Plangebiet innerhalb des 1000 m-Radius der Ortsmitte, jedoch außerhalb des 500 m-Korridors einer Regionalbuslinie." Die Erreichbarkeit des Gebietes wurde anhand eines Einzugsradius von 600 m um die Haltestelle „Parkstraße“ überprüft. Dieser Radius entspricht einer Fußwegzeit von ca. 10 Minuten. Das Gebiet liegt nur teilweise innerhalb des oben genannten Einzugsradius und besitzt damit nur teilweise eine fußläufige Erreichbarkeit.

Das beplante Gebiet liegt über 800 m von den nächstgelegenen Bushaltestellen „Wiefelstede, Parkstraße“ und „Wiefelstede, Kirchstraße“, die von der Regionalbuslinie 330 (Oldenburg – Wiefelstede – Conneforde) bedient werden, entfernt. Damit liegt das Planungsgebiet außerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches (von < 600 m).

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Wiefelstede und schließt unmittelbar an das Baugebiet Thienkamp B-Plan Nr. 108 VIII an. Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch einen Baumbestand (Alteichen) und im Süden zudem durch einen Graben begrenzt. Im Norden schließt der Wemkendorfer Weg und im Osten unmittelbar eine Intensivgrünlandfläche an.

Das Plangebiet selbst umfasst eine ehemalige Hofstelle, die aber nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. So sind neben dem Wohngebäude noch Nebengebäude und gärtnerisch genutzten Freiflächen ausgeprägt.

#### ➤ Gesetzlich geschützte Bereiche, Schutzobjekte

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiet und geschützte Biotope und Objekte ausgeprägt.

Südlich des Plangebietes liegt in rd. 2,7 km Entfernung das FFH- und Naturschutzgebiet „Mansholter Holz, Schippstroth“ (EU 2714-331, NSG WE 00279). In rd. 1,3 km südlicher Entfernung befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der randlichen Ortslage, den geringen Planungsauswirkungen und der großen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bereiche erkennbar.

### ➤ Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Plangebietes sind aktuell bereits durch Bebauung und siedlungstypische Strukturen geprägt. Neben den Gebäuden sind auch weitere Hofflächen bereits versiegelt (gepflastert). Zu dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet sind Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m bis 0,8 m ausgebildet. Im Unterwuchs ist eine Buchenschnitthecke ausgeprägt, die auch das gesamte Grundstück des Plangebietes einrahmt. Im Süden schließt sich ein standortgerechter Gehölzbestand an, der zum Plangebiet durch einen beschatteten Graben getrennt wird.

Die Freiflächen des Plangebietes sind gärtnerisch genutzt und umfassen neben gestaltetem und gepflegtem Bauerngarten mit einzelnen Obstbäumen auch Rasenflächen und Ziersträucher (Rhododendron, Kirschlorbeer, Korkenzieherhasel, Pfaffenhütchen, etc.). Neben der einrahmenden und das Gebiet auch zur angrenzenden Grünlandfläche abgrenzenden Schnitthecke sind im Randbereich weitere Gehölze (Eichen, Buchen) vorhanden.

### ➤ Eingriffsbeurteilung

In die Eingriffsbeurteilung werden die aktuellen Ausprägungen und bestehenden Nutzungen sowie die Biotopausprägung der Garten- und Gehölzflächen eingestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Die Grundflächenzahl des Wohngebietes wird mit 0,4 festgesetzt, so dass zuzüglich zulässiger Nebenanlagen eine Gesamtversiegelung von 60% anzunehmen ist.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden die Gehölzbestände im Westen und Süden erhalten und als private Grünflächen und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Diese Grünfläche schließt auch den offenen Graben mit ein. In den Randbereichen werden die Eiche im Nordwesten, die Buche im Nordosten sowie die Eiche und die Rotbuche im Osten zur Erhaltung festgesetzt. Weitere randlich stehende Bäume werden aus erschließungstechnischer Sicht nicht festgesetzt, sollen aber möglichst erhalten werden. Trotz Erhalt der bedeutenden Strukturen und der bestehenden Bebauung ist mit dem Allgemeinen Wohngebiet eine höhere Bebauungsdichte und eine Erhöhung der Versiegelung anzusetzen, die als Eingriff in den Naturhaushalt einzustufen ist. So kommt es versiegelungsbedingt zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit Verlusten belebten Oberbodens, im Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate sowie Verlust der Lebensraumstrukturen von Gartenbiotopen einschließlich Verlust von einzelnen Gehölzen des Gartenbereiches infolge Überbauung und Erschließung.

Im Folgenden wird zur Eingriffsbeurteilung auf Grundlage der Bestandsausprägung und der vorgesehenen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet etc. die Eingriffe auf Natur und Landschaft prognostiziert.

- Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 2.464 m<sup>2</sup>.
- Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 (anzunehmende Versiegelungsrate 60%) erfolgt auf einer Fläche 2.182 m<sup>2</sup>, so dass sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Versiegelung von insgesamt 1.309 m<sup>2</sup> ergibt.

Demgegenüber umfasst die vorhandene Versiegelung im Bestand mit Gebäuden und Nebenanlagen bereits eine Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup>, so dass eine Erhöhung von rd. 709 m<sup>2</sup> anzusetzen ist.



- Mit dem Erhalt des Gehölzbestandes im Westen und Süden, einschließlich des Grabens auf insgesamt 282 m<sup>2</sup>, ergeben sich keine Auswirkungen, so dass mit der Erhaltungsfestsetzung kein Eingriff vorbereitet wird.

Insgesamt ergibt sich ein Eingriff durch die zusätzliche Inanspruchnahme von offenen und teilweise gehölz/heckenbestandenen Gartenflächen in einem Umfang von maximal 709 m<sup>2</sup>. Bei beschleunigten Verfahren gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

#### ➤ **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote gilt es zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup> Dies erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung auf der Grundlage der Habitatausstattung im Plangebiet. 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

##### ➤ Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln innerhalb der Gärten, in den Gehölzstrukturen und in den Gebäuden zu erwarten. Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate. Von einer Bedeutung der Garten/Rasenflächen als Brutplatz ist aufgrund der intensiven und regelmäßigen Nutzung nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Die Flächen des Plangebietes bieten potentielle Jagdreviere für Fledermäuse. Des Weiteren können die Gebäude und die Gehölzstrukturen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse bieten.

##### ➤ Sonstige Artgruppen

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der 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 oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

---

<sup>1</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

### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss bzw. -umbauten etc. außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölz/Gebäudebeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern in Gebäuden oder in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und Hubsteiger zu kontrollieren.

Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

### 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geardete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen bereits besiedelt sind und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

### 3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge ggf. notwendiger Baumfällungen und Gebäudeabriss und -umbauten möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Dies ist hier anzunehmen, da die wesentlichen Gehölzbestände erhalten bleiben und auch im Umfeld weitere Gehölz und Gebäudestrukturen verbleiben, so dass die Funktion insgesamt aufrechterhalten werden kann.

**Fazit:** Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### ➤ **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

### 3.2.6 Belange des Waldes

Die südlich des Plangebietes liegende Fläche ist als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen. Es handelt sich um ein landschaftstypisches Hofgehölz, wie sie oftmals im räumlichen Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen angepflanzt wurden. Das Hofgehölz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII aufgrund dessen prägender Bedeutung für das Landschafts-/ Ortsbild und aufgrund seiner hohen Wertigkeit im Naturhaushalt, als Waldfläche zur Erhaltung festgesetzt, Verkehrssicherungspflichten sind jedoch zulässig. Im Hinblick auf Schutzabstände zwischen dem Gehölzbestand und der geplanten Bebauung hat die Gemeinde seinerzeit in die Abwägung eingestellt, dass es sich nicht um eine Waldfläche in der freien Landschaft, sondern um ein typisches Hofgehölz in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der ehemaligen Hofstelle handelt. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Artenvorkommen sind daher keine gegenüber Siedlungsnutzungen empfindliche Tiere oder Pflanzen zu erwarten. Daher wurden die überbaubaren Flächen im Anschluss an die Waldfläche mit geringeren Abständen (i.d.R. ca. 15 m) als es die Fachbehörden (ca. 30 m) angeregt haben, festgesetzt. Zur Vermeidung möglicher Nachteile für die Eigentümer des Waldes sollte für die betroffenen Grundstücke südlich der Waldfläche eine beschränkte Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Diese regelt zugunsten des Waldbesitzers, dass alle vom benachbarten bewaldeten Grundstück ausgehenden Einwirkungen (z.B. fallende Äste, Bäume, Schattenbildung und dergleichen) geduldet werden und dem/ n Eigentümer(n) wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zustehen. Eine an den Wald herangerückte Bebauung ist bereits umgesetzt worden. Da das Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 IX vergleichbar ist mit den angrenzenden Bauflächen des B-Planes Nr. 108 VIII, wird im Plangebiet die gleiche Vorgehensweise angewandt und ein verringerter Abstand zugelassen sowie eine Grunddienstbarkeit zur Vermeidung von Schadenersatzansprüchen eingetragen. Die südliche Baugrenze im Plangebiet liegt in etwa in der Flucht der südlichen Baugrenze des westlich angrenzenden Grundstücks.

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

#### ➤ Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII wurde ein Entwässerungskonzept<sup>2</sup> erstellt. Für den Bereich der seinerzeit geplanten Wohnbebauung direkt am Wemkendorfer Weg wurde ein Anschluss an die vorhandene Verrohrung und Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die zusätzliche Einleitung des relativ geringen zusätzlichen Abflusses in die Halfsteder Bäke wurde als schadlos erachtet. Durch die Nachverdichtung auf dem Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 IX ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Da diese aufgrund der geringen Plangebietsgröße nur einen relativ geringen Umfang einnimmt, wird davon ausgegangen, dass ebenfalls über den an die vorhandene Verrohrung und Regenwasserkanalisation in die Halfsteder Bäke schadlos abgeleitet werden kann.

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Heinzemann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede

### ➤ **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Nethen. Das Grundwasservorkommen in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Allerdings wird die Grundwasserneubildung durch die Planung nicht wesentlich eingeschränkt, da nur in begrenztem Maß zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Auch qualitative Einschränkungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Nutzung von Erdwärmesonden sowie die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, sind in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nethen verboten.

### ➤ **Grundwasserschutz**

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. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

#### a) während der Bauphase:

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

Die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Bauteilen sollten ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

#### b) während der Nutzung

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,

### 3.2.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu erwarten, da keine emittierenden Nutzungen vorhanden sind.

## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 IX der Planbereich des B-Planes Nr. 108 VIII arrondiert wird, werden die dort geltenden Festsetzungen im Grundsatz übernommen. Maßgeblich ist der westlich angrenzende Bereich mit Erschließung vom Wemkendorfer Weg.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine höhere Ausnutzung des Grundstückes und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt und entspricht der Ausnutzung in den angrenzenden B-Plangebietes und der Realnutzung. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die Höhenbeschränkung im Plangebiet orientiert sich an den üblichen Festsetzungen in den örtlichen Bebauungsplangebietes und wird auf 9 m begrenzt. Diese Höhe ist ausreichend für eingeschossige Wohngebäude. Die Traufhöhe wird auf 3,50 m begrenzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf im gesamten Plangebiet 60 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

### **4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen einen Abstand von 3 m zum Wemkendorfer Weg, einen Abstand von 4 m zur westlichen Gehölzreihe, einen Abstand von 3 m zum östlichen Grundstücksrand und einen Mindest-Abstand von 10 m zur südlichen Waldfläche.

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Wemkendorfer Weg) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den angrenzenden Bebauungsplänen und sichert einen ausreichenden Straßenrandbereich.

### **4.4. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Um eine zu hohe Verdichtung auszuschließen, wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **4.5 Erhaltungsmaßnahmen**

Der südliche und westliche Rand wird als Grünfläche festgesetzt und mit folgenden Erhaltungsmaßnahmen belegt: Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Graben die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Zudem werden Erhaltungsgebote für die Mehrzahl der randlichen Einzelbäume festgesetzt. Abgänge sind jeweils nachzupflanzen.

## **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

In den angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 106, 107, 108 und 108 VIII gelten örtliche Bauvorschriften, die eine orts- und regionstypische Dachlandschaft sicherstellen. Des Weiteren gelten Vorschriften zur Gestaltung einer ortsbildgerechten Einfriedung und Gestaltung von Carports im Straßenrandbereich. Damit sich die geplante Bebauung ebenfalls in das Ortsbild einfügt, werden die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan Nr. 108 IX ebenfalls angewandt. Somit gelten folgende örtliche Bauvorschriften im Plangebiet.

### **1. Dachform**

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 28° und höchstens 47° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden.

### **2. Einfriedungen**

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

### **3. Überdachte Stellplätze**

Die äußeren vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.



## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	2.464 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.182 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	282 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 Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene> abrufen werden.

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

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist zu beachten dass der geplante Schmutzwasserkanal in einem Wasserschutzgebiet liegt, ein geeignetes Material für die Schmutzwasserleitung ist zu wählen. Eine Schmutzwasserleitung ist vorhanden und muss bis zu dem beplanten Gebiet verlängert werden. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.

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

Für die neuen Gebäude auf dem Grundstück "Wemkendorfer Weg 30" ist die Restmüll-, Biomüll- und Papiermüllentsorgung sowie die Entsorgung des Sperrgutes über die Straße "Wemkendorfer Weg" vorzunehmen.

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



### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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. 108 IX

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 108 IX als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister