

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 115
„Wiefelstede-Ofenerfeld,
Ofenerfelder Straße“**

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Vorlage zum Satzungsbeschluss

03.04.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Erhalt von Einzelbäumen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ aus dem Jahr 2000 an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Metjendorf, südlich der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet wird durch den Schwalbenweg, Rotkehlchenweg sowie den Eichelhäherweg begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die behutsame städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von nachgefragtem Mehrparteienhäusern geebnet werden. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 115 aus dem Jahr 2000 werden im Plangebiet die allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3) mit der Möglichkeit für maximal ein Vollgeschoss im WA1 sowie zwei Vollgeschosse im WA2 und WA3, einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m (WA1) und 6,00 m (WA2 und WA3) sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m (WA1) und 11,00 m (WA2 und WA3) dargestellt. Zusätzlich gilt für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) eine Begrenzung auf höchstens zwei Wohneinheiten. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird entsprechend des Ursprungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung in diesem Bereich wird im ganzen Plangebiet der Bau von zwei Vollgeschossen mit einer ortsverträglichen Traufhöhe von maximal 6,70 m und einer Firsthöhe von maximal 11,50 m ermöglicht. Zudem wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf maximal neun Wohneinheiten reguliert. Durch die Definition einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung von Gebäuden auf maximal 30,00 m wird das Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebungsstrukturen sichergestellt.

Da durch die Neuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche (4.963 m²) den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind (vgl. Anlage 2). Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha und befindet sich im Ortsteil Metjendorf, im südlichen Bereich der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld IIIA. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet unterliegt derzeit der betrieblichen Nutzung des Bauunternehmens Kuhlmann. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Unternehmens, bestehend aus einer Lagerhalle und einem Bürogebäude. Des Weiteren sind mehrere Parkplätze sowie Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Einzelbäumen vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Siedlungsstrukturen, die vorrangig durch eine Einfamilienhausbebauung charakterisiert sind. Östlich befindet sich ein Öffentlicher Spielplatz.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen für den zentralen Ort Metjendorf, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufrichtung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Der Ortsteil Metjendorf wird hierin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Des Weiteren weist die

zeichnerische Darstellung des RROP das Plangebiet als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet.

Die Ziele einer planungsrechtlichen Erweiterung eines baulich vorgeprägten Bereiches sowie die Vorbereitung zur Planung von Mehrparteienhäusern für unterschiedliche Zielgruppen sind mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit der Bebauungsplan Nr. 115 „Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ aus dem Jahr 2000 sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahr 2008 vor. Hier werden allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher Ausnutzungsdichte festgesetzt.

Der Änderungsbereich, der eine Größe von 0,49 ha aufweist, liegt inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 werden die bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 hat eine Gesamtgröße von 0,49 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft die überlagernde und damit heranzuziehende, rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Im Gegensatz dazu wird nunmehr ein bestehender Einzelbaum im südlichen Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Änderungsbereich bereits bebaut bzw. stark städtebaulich vorgeprägt ist. Ein vorhandener markanter Baum wird über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft erhalten. Heckenstrukturen grenzen südlich an und erfahren demnach durch diese Änderung keine Beeinträchtigungen. Durch das Planvorhaben kann es offensichtlich aber zu einer Überplanung des aktuell im Nordwesten befindlichen Gebäudebestandes kommen. Von daher sind auch in diesem Zusammenhang als auch im Rahmen von Gehölzbeseitigungen (sofern erforderlich!) Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG durchzuführen, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind trotzdem in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind.

In den vorliegenden Planunterlagen wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf

die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“.

4.3 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der planungsrechtlichen Anpassung der bestehenden Festsetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung, wird

innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 ein allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsstrukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Die Überschreitung ist für den im Rahmen des angestrebten Mehrparteienhausbaus erhöhten Platzbedarf für Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) notwendig.

Zusätzlich wird innerhalb des Plangebietes die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 115 ist nur in Teilen des Plangebietes eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Entsprechend des angestrebten Baus von Mehrparteienhäusern werden nun für den ganzen Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zugelassen. Im an den Änderungsbereich grenzenden allgemeinen Wohngebiet 3 befinden sich bereits einzelne zweigeschossige Gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Es werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,70 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 11,50 m festgesetzt. Dies bietet den zukünftigen Bauherren ausreichend Entwicklungsspielraum bei der Realisierung moderner Baukörper und beugt zugleich einer unverträglichen Höhenentwicklung vor.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die First- und Gebäudehöhe (FH) gilt hierbei die obere First- bzw. Gebäudekante.

5.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden zudem Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen.

So sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal neun Wohneinheiten zulässig, sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur fünf Wohneinheiten zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO vorgesehen. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m je Gebäude. Sofern zwei Gebäude aneinandergesetzt werden gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 15,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Durch die Definition einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung von Gebäuden auf maximal 30,00 m wird das Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebungsstrukturen sichergestellt. Entsprechend der überwiegenden Bebauung des Plangebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden im Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Wohngebieten ein flexibler baulicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu der Geltungsbereichsgrenze ein.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.5 Erhalt von Einzelbäumen

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dementsprechend sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer

mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 30° und maximal 50° zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zu den Straßen sowie Rad- und Gehwegen als freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

Hinweis: Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ofenerfelder Straße (K 136), welche nördlich an das Plangebiet angrenzt sowie den Rotkehlchenweg, Eichelhäherweg und den Schwalbenweg.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ofenerfeld, Wendeplatz“, die von den Linien 301, 313, 324, 333, 336 und N37 bedient wird. Die Linien 333 und 336 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. An der Haltestelle „Metjendorf, Am Fuhrenkamp“, die auch im Einzugsbereich liegt, hält zu dem die Linie 349, die ebenfalls ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikations-

dienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de