

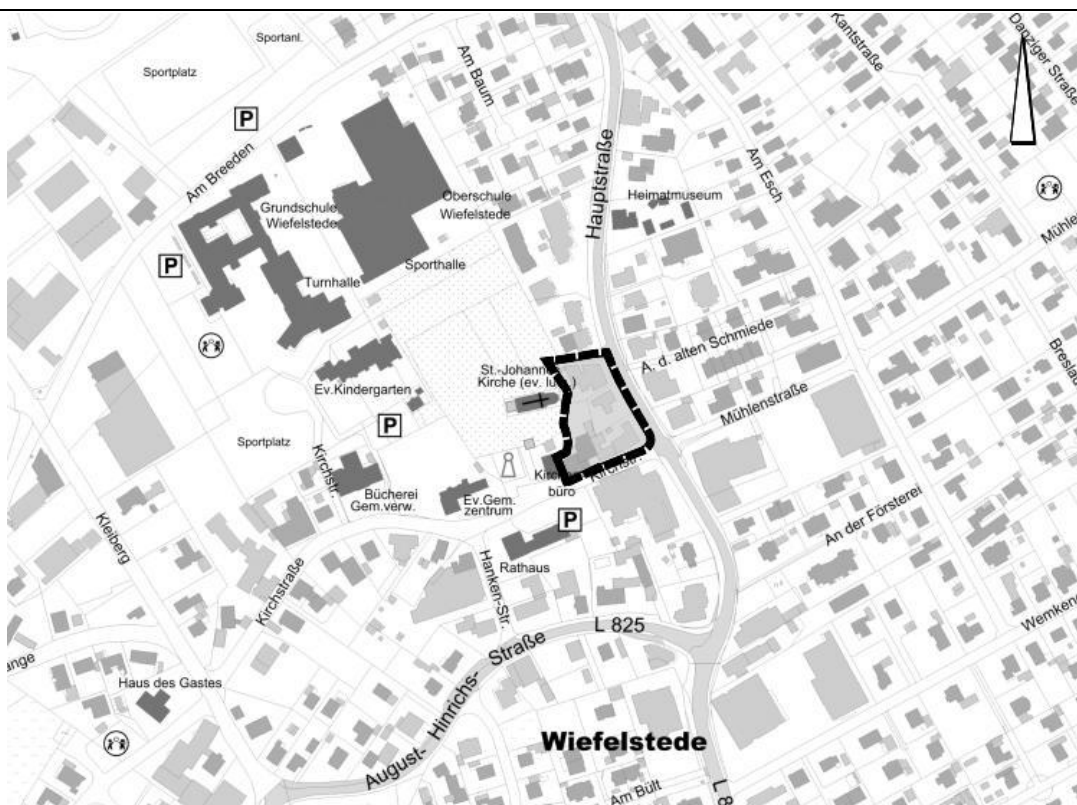
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 49 I

„Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Mai 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
2	Kommunale Planungsgrundlagen	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Bebauungspläne.....	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
4.1	Belange der Raumordnung	8
4.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	8
4.3	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	9
4.4	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	9
4.5	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	9
4.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	9
4.7	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	10
4.8	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften.....	10
4.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	10
4.10	Belange der Wirtschaft	12
4.11	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	12
4.12	Belange des Verkehrs.....	12
4.13	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	13
4.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	13
4.15	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	14

5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	14
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	15
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	16
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	17
6	Inhalte der Planung.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Trauf- und Firsthöhen	19
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	20
6.6	Erhalt von Bäumen	20
7	Örtliche Bauvorschriften	20
8	Ergänzende Angaben	22
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	22
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	23

Anlage

Bestandsplan

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

0 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen nicht in den Außenbereich erweitert werden. (siehe BverwG 4 CN 5.18, Urteil vom 26.06.2020).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 I handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da dieser Bereich bereits vollständig bebaut und erschlossen ist. Mit der planerischen Neuordnung wird der Erhaltung vorhandener Ortsteile Rechnung getragen. Der Geltungsbereich grenzt zu mehreren Seiten an Siedlungsflächen und liegt damit innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 I handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht in den Außenbereich erweitert.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3.500 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Der Bebauungsplan kann daher ohne Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist der geplante bzw. möglich Neubau und Umbau von Gebäuden im Umfeld der Kirche, welches aus Gründen des Umgebungsschutzes einer städtebaulichen Ordnung durch Bauleitplanung im bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich bedarf.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 49 I 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Kirchstraße in die Hauptstraße (L 824) und umfasst die Flurstücke 38/1, 37/11, 37/12, 37/13, 52, 53, 50/3, 50/5, und 54/4 der Flur 12, Gemarkung Wiefelstede.

Der Planbereich wird im Osten durch die Hauptstraße und im Süden durch die Kirchstraße begrenzt. Im Westen grenzt die Kirche mit Friedhof an. Im Norden grenzt ein Weg an, der zum Friedhof führt.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Planbereich liegt im Grundzentrum Wiefelstede an zentralem Standort westlich der Hauptstraße L 824. Das Plangebiet gehört nach dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland an der Hauptstraße und an der Mühlenstraße zu den städtebauliche integrierten Lagen. Östlich des Änderungsbereichs ist ein Nahversorgungsbereich an der Mühlenstraße vorhanden. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um vier bebaute Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen sowie ein leerstehendes Wohnhaus.

Vorhanden sind an der Kirchstraße:

- ein Fotogeschäft als eingeschossiger Baukörper mit Krüppelwalmdach,
- ein Tattoogeschäft im Einmündungsbereich der Kirchstraße in die Hauptstraße in einem zweigeschossigen Baukörper mit Walmdach,
- ein Elektrogeschäft mit eingeschossiger Baukörper und Satteldach,
- eine Backwarenverkauf in einem zweigeschossigen Baukörper mit verschiedenen Dachformen,

Vorhanden sind an der Hauptstraße:

- Ein Elektrogeschäft, eine Postfiliale in einem zweigeschossigen Baukörper, teilweise mit Walmdach, teilweise mit Flachdach, **der Automatenverkauf wurde zwischenzeitlich aufgegeben,**
- Ein eingeschossiges leerstehendes Wohnhaus mit einem Satteldach, Abriss geplant,
- Ein ehemaliges Gesundheitshaus (derzeit ohne Nutzung) in einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach und Satteldächern sowie Flachdächern.

Der Gebäudebestand an der Hauptstraße bildet eine Flucht und damit eine Raumkante. Auch im Einmündungsbereich der Kirchstraße zur Hauptstraße wird durch die Baukörper eine Raumkante geformt. Das Gebäude Kirchstraße Nr. 2 ist ebenfalls raumwirksam, da hierdurch der Abschnitt zu den kirchlichen Einrichtungen begrenzt wird.

Die Gebäude im Plangebiet weisen teilweise noch die ursprünglichen Strukturen mit roten Klinkerfassaden und geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächern in roten, rotbraunem und anthrazitfarbener Farbgebung auf, sind teilweise aber auch durch große Schaufensterfronten, Anbauten, Treppen, Überdachungen oder Balkone und ähnliches stark überformt.



Hauptstraße 22
(Aufnahme Mai 2024)



Hauptstraße 24
(Aufnahme Mai 2024)



Hauptstraße 26, Ansicht von Kirchstraße
(Aufnahme Mai 2024)



Hauptstraße 26, Ansicht von Hauptstraße
(Aufnahme Mai 2024)



Hauptstraße 26, Ansicht von Hauptstraße
(aktuelle Nutzung Aufnahme 2026)



Hauptstraße 26, Ansicht von Hauptstraße
(aktuelle Nutzung Aufnahme Februar 2026)



Hauptstraße 26, Ansicht von Kirchstraße
(Aufnahme Mai 2024)



Kirchstraße 2
(Aufnahme Mai 2024)



Kirchstraße 2
(aktuelle Nutzung Aufnahme Februar 2026)

Die zu den Erschließungsstraßen ausgerichteten Flächen sind überwiegend versiegelt und werden als Stellplatzfläche genutzt. Daran schließt ein Fuß- und Radweg, der zur Hauptstraße durch Schnithecken abgegrenzt ist. Im Einmündungsbereich der Kirchstraße zur Hauptstraße ist ein Baum vorhanden. Weiterer Baumbestand befindet sich in den Privatgärten. Zudem sind randliche Hecken vorhanden.

Westlich des Plangebietes befinden sich die St.-Johannes Kirche (ev. luth.) und der Friedhof, der über Zuwegungen nördlich (Hauptstraße) und westlich (Kirchstraße) des Plangebietes erschlossen wird.

An der Kirchstraße sind öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, das Ev. Gemeindezentrum, die Gemeindeverwaltung, die Gemeindebücherei und das Kirchenbüro vorhanden. Im Einmündungsbereich zur Hauptstraße ist eine Gaststätte vorhanden. Bei den weiteren Nutzungen an der Kirchstraße handelt es sich um Gewerbe und Wohnen. Das Rathaus dominiert als zweigeschossiger Baukörper. Ansonsten ist Kirchstraße durch eine eingeschossige Bauweise geprägt.

An der Hauptstraße und an der Mühlenstraße befindet sich eine Mischung Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung, Kleingewerbe und Einzelhandel, wobei insbesondere auf der Westseite die gewerblichen Anteile stark ausgeprägt sind. Die Baukörper sind i.d.R. zweigeschossig mit geneigten Dächern.

Das weitere Umfeld im Osten ist durch Wohnnutzungen geprägt. Im nördlichen Umfeld sind Schulen und Kindergarten sowie ein Sportplätze vorhanden. Im Süden befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

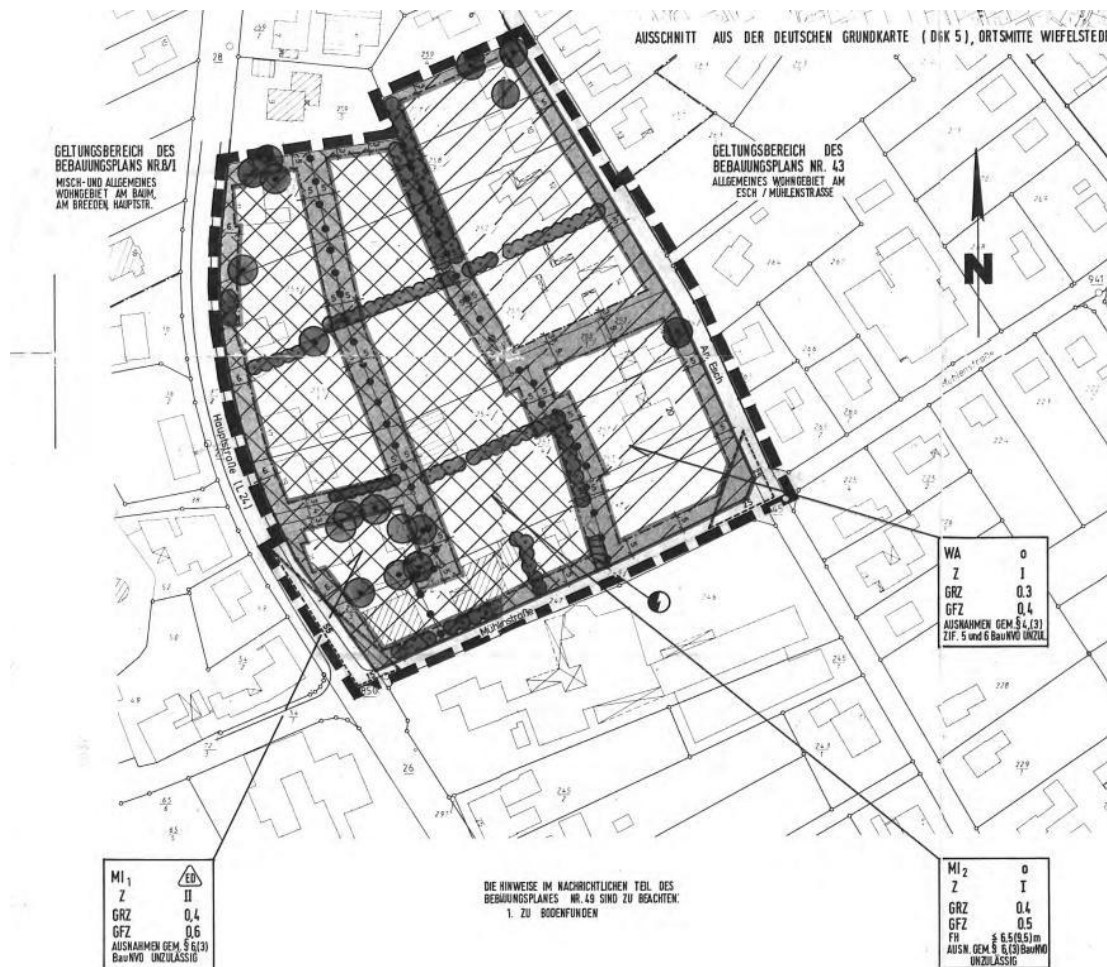
2.2 Bebauungspläne

Die Flächen im Plangebiet sind bisher keinem rechtskräftiger Bebauungsplan zuordnen.

Östlich der Hauptstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 von 1983. Im Bebauungsplan Nr. 49 sind die Flächen an der Hauptstraße und im Eckbereich zur Mühlenstraße als Mischgebiete ausgewiesen. Im Mischgebiet unmittelbar angrenzend an die Hauptstraße sind

zwei Vollgeschosse zulässig. Im rückwärtigen Bereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5 bis 0,6. Es gilt die offene Bauweise, wobei entlang der Hauptstraße nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. An der Straße Am Esch ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 in offener eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen halten zu den Verkehrsflächen der Mühlenstraße und Am Esch überwiegend einen Abstand von 5 m ein. Zur Hauptstraße gilt überwiegend ein Abstand von 6 m. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurden Regelungen zu Außensitzplätzen, Markisen und Vorbauten für Gastronomiebetriebe sowie allgemein für Markisen und Vorbauten aus Glas sowie Werbeanlagen getroffen.



3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Grundzentrums Wiefelstede westlich der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ und westlich der Kirchstraße. Da kein Bebauungsplan vorliegt, sind Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da es sich um einen ortsbildprägenden Bereich im Umfeld der historischen St. Johannes Kirche handelt, plant die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit detaillierten Festsetzungen über die künftige Nutzung und Ausnutzung sowie Vorschriften über die Gestaltung von Bauvorhaben.

Aufgrund fortschreitenden Leerstände im Plangebiet und der teilweise nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechenden Bausubstanz sind Umnutzungen und Ersatzbauten geplant bzw. zu erwarten. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen in dieser strukturell bedeutsamen Lage im Ortskern vorzubeugen, sieht die Gemeinde für das Plangebiet das Erfordernis nach einer bauleitplanerischen Neuordnung und wird den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“ fassen. Derzeit gilt für den Planbereich eine Veränderungssperre.

Zielsetzung der Gemeinde ist eine behutsame Entwicklung an der Hauptstraße und die Beibehaltung der vorhandenen kleinteiligen Strukturen sowie die Sicherung einer Mischnutzung, die die Versorgungsfunktion im Ortskern unterstützt. Daher sollen gewerbliche Anteile in den Erdgeschossen der Gebäude an der Hauptstraße gesichert werden. Zudem sollen entsprechen dem historischen Umfeld aus Kirche, ehemaliger Küsterei und Kriegerdenkmal die prägenden Gestaltungsmerkmale der Gebäude als Vorschrift festgeschrieben werden.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
Siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.5

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.10
b) der Land- und Forstwirtschaft,
nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.10
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.11
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.11
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.12
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Betroffenheit
nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
nicht betroffen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
nicht betroffen
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.9
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.15

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

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

Die Planung steht den Belangen der Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm von der Hauptstraße und der Kirchstraße vorbelastet. Für die Mischgebiete im Änderungsbereich gelten nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Da bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt sind, nimmt die Gemeinde mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm in Kauf und verzichtet auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz. Hierbei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass insbesondere in zentralen Lagen im Bereich der Ortsdurchfahrten die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können und eine Vorbelastung aufgrund der Standortvorteile in Kauf zu nehmen ist. Aktiver Schallschutz kommt aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht in Frage.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen der Gebäude (DIN 4109-1:2018-01); Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei ausreichender Belüftung; Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) tags auf den Außenwohnbereichen) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

4.3 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sind Wohnungen allgemein zulässig, ausgenommen an den straßenseitigen Erdgeschossen an der Hauptstraße. Die Festsetzung des Mischgebietes trägt somit diesem Belang Rechnung.

4.4 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet zulässig. Damit wird diesem Belang Rechnung getragen.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Planung wird die Nutzung in der Erdgeschossen entlang der Hauptstraße dahingehend gesteuert, dass straßenseitig nur gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Diese Steuerung die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sichern. Mit den Festsetzungen zur Höhe und örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Einfriedungen und der nicht überbauten Flächen wird der Umgebungsschutz der Baudenkmale gewürdigt und den Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile Rechnung getragen.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Baudenkmale

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG vorhanden.

- Bei der westlich gelegenen St. Johanneskirche mit der Adresse Kirchstraße 6 handelt es sich um eine Romanische Saalkirche mit eingezogenem Chorquadrat, Apsis und Westturm, Feldsteinbau mit Granitquadern. Der Kernbau wurde um 1200 errichtet und im 13. und 15. Jahrhundert erweitert.
- Bei dem Wohnwirtschaftsgebäude /1759 errichtet) an der Kirchstraße 3 handelt es sich um die ehemalige Küsterei. Das Gebäude ist ein vierständerähnlicher Ziegelbau unter giebelständigem, hohem Satteldach.
- Westlich des Wohnwirtschaftsgebäudes ist ein Kriegerdenkmal vorhanden.
- Im weiteren Umfeld an der Hauptstraße 29 ist ein um 1900 errichtets Wohnhaus vorhanden. Es handelt sich um einen eineinhalbgeschossiger Ziegelbau unter giebelständigem Satteldach.

Aufgrund der umgebenden Baudenkmale sind denkmalpflegerische Belange im Sinne des Umgebungsschutzes gemäß § 8 NDSchG zu berücksichtigen.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und in Stand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sankt- Johannes-Kirche, die im Jahr 1057 geweiht wurde und ist somit die älteste Kirche des Ammerlandes. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, insbesondere mit Gräbern. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Jeglichen Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Planung und Durchführung der Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit den Denkmalbehörden erfolgen, um baubegleitende archäologische Untersuchungen der Erdarbeiten sicherzustellen. Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig. Entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Die Vorhabenträger müssen sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung sowie zur Einfriedung sichern eine ortsbildgerechte Entwicklung des Plangebietes.

4.8 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

Die Bauleitplanung trägt den Belangen des ortsbildprägenden Kirchengumfeldes Rechnung. Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Plangebiet gibt es bereits Baurechte auf der Grundlage von § 34 BauGB. Demensprechend sind bereits alle Grundstücke bebaut und insbesondere im Straßenrandbereich auch großflächig versiegelt. Rückseitig gibt es auch Gartenflächen mit Ziergärten und Baumbestand. Zudem sind randliche Heckenpflanzen vorhanden.

Mit der planerischen Absicherung von Bestand und behutsamer Entwicklung wird die Versiegelungsrate auf das erforderliche Maß begrenzt und ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden. Eine nennenswerte Erhöhung der Versiegelung erfolgt nicht, sodass ein versiegelungsbedingter Eingriff nicht entsteht. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen reduziert.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten. Dennoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung entgegenstehen können.

Anhand der langjährigen Bestandssituation innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit entsprechenden Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen. Ein Potenzial für Fledermausquartiere an Gebäuden oder Gehölzen wird nicht gesehen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes und des Versiegelungsgrades sind somit nur sehr eingeschränkte und siedlungstypische Habitate gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln) aber nicht ausschließen. Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf bestandsgefährdete Arten als gering eingestuft.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

Vögel: Innerhalb des Plangebietes befinden sich für Brutvögel artenschutzrelevante Strukturen in Form von Gebäuden und Gehölzbeständen. Die Fläche bietet Potential für Gebäude- und Gehölzbrüter. Wegen der langjährig bestehenden Lage inmitten von urban geprägten Räumen und aufgrund der unmittelbaren Straßennähe, ist nur mit störungsunempfindlichen und siedlungstoleranten Arten zu rechnen.

Fledermäuse: Ein Potenzial für Fledermausquartiere wird nicht im Plangebiet gesehen. Die linearen Gehölzstrukturen können mit dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahungshabitat für Fledermäuse bieten.

Sonstige Artgruppen: Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf

das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht-Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Natura 2000 – Verträglichkeit / Schutzgebiete

In knapp 2,5 km südlicher Richtung beginnt das FFH Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroth“. EU Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in einem Umkreis von 11,5 km vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung werden keine negativen Auswirkungen auf die FFH Gebiete durch die Planung prognostiziert.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“ ca. 2,5 km südlich, das nächste Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ ca. 1,6 km südöstlich vom Plangebiet gelegen. Aufgrund der Entfernung und der langjährig bestehenden Bestandssituation werden keine negativen Auswirkungen auf die nationalen Schutzgebiete erwartet.

4.10 Belange der Wirtschaft

Mit der Vorschrift von gewerblichen Anteilen in den straßenseitigen Erdgeschossen entlang der Hauptstraße fördert die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und sichert Arbeitsplätze. Der wirtschaftliche Belang wird damit berücksichtigt.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

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

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.12 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die Hauptstraße (Landesstraße L 824 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt) und die Kirchstraße (Gemeindestraße) gesichert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Kirchstraße". Die Haltestellen werden durch die Linien 330, 337, 338, 340 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie nach Spohle und Conneforde. Der Planbereich ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Neben den bereits genannten Linien wird die Haltestelle

„Wiefelstede, Kirchstraße“ zusätzlich von der Regionalbuslinie 340 sowie der Nacht-Eulen-Linie N31 bedient. Die Linie 340 bietet eine stündliche Direktverbindung über Rastede nach Oldenburg. Die N31 bietet in den Nächten von Samstag auf Sonntag Verbindungen in die Richtungen Oldenburg und Tange.

4.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Die Gemeinde hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand vom 10.05.2022/17.10.2022 beschlossen. Hier wurde das Hauptzentrum (zentraler Versorgungsbereich) abgegrenzt.



Das Plangebiet gehört zum zentralen Versorgungsbereich. Hier sind alle Sortimente uneingeschränkt zulässig. Im Plangebiet sollten Ansiedlungsvorhaben eine zentren-ergänzende Nutzungen beinhalten, ein Bedarf wird hier für von bis zu 400 m² gesehen.

Im Plangebiet ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit zusätzlicher Steuerung der gewerblichen Einheiten vorgesehen. Die Bauleitplanung ist daher mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar.

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung.

für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

4.15 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden.

Es handelt sich um einen innerörtlichen zentralen Bereich, der maßgeblich durch bauliche Anlagen geprägt ist. Die Einzelbauteppiche sichern jedoch die Freihaltung von Luftschneisen. Zudem trägt die Vorschrift zur Gestaltung der Gärten und Einfriedungen sowie die Zulässigkeit von Gründächern dem Klimaschutz Rechnung. Darüber hinaus ist bei Neubaumaßnahmen und wesentlichen Umbaumaßnahmen der Einsatz von Solarenergieanlagen Pflicht. Die Belange des Klimaschutzes werden damit berücksichtigt.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bürgerversammlung

Anregungen und Hinweise wurden zu den geplanten Nutzungseinschränkungen gegeben, insbesondere der Ausschluss des Wohnens in den Erdgeschossen an der Hauptstraße. Es wird in Frage gestellt, ob die Nachfrage nach einer gewerblichen Nutzung besteht und befürchtet, dass die Nachfrage durch die Festsetzungen sinken wird. Es erfolgt der Hinweis, dass die Bebauungsdichte ohnehin schon unterschiedlich ist, was in Verbindung mit den Festsetzungen große Einschränkungen nach sich ziehen würde. Zudem würde der Umzug des EDEKA-Marktes dem Ortskern schaden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die planerische Neuordnung im Plangebiet hat das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken. Zudem trägt die Planung dem Umgebungsschutz der Baudenkmale Rechnung.

Es wird angeregt, den Erhalt der Gebäude festzusetzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ortsbildprägenden Merkmale der Gebäude werden durch örtliche Bauvorschriften gesichert.

Weiterhin besteht die Anregung, bestandsorientiert an der Hauptstraße 24 nur ein Vollgeschoss festzusetzen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Bebauungsstruktur an der Hauptstraße durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt ist.

Weiterhin besteht einerseits die Anregung nach Festsetzung der Bäume im Plangebiet, andererseits werden hierdurch Einschränkungen befürchtet. Die Anregung wird berücksichtigt, die Bäume an der Hauptstraße werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Baumstandorte befinden sich im Grenzbereich bzw. auf der Grundstücksgrenze, sodass eine Festsetzung möglich ist.

Es besteht die Frage, warum der Ortskern nur auf diese Gebäude festgelegt und nicht größer gefasst wurde. Er möchte damit anregen, dass die Ortskommission sich mit der Vergrößerung

des Ortskernes befasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich begründet sich unter anderem im Umgebungsschutz der Baudenkmale.

Stellungnahmen

Im Rahmen der Internetbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen. Die geordnete Entwicklung in der Ortsmitte wird begrüßt. Es wird angeregt, die bestehenden Wohnungen und den vorhandenen Mietwohnraum im Plangebiet besonders zu berücksichtigen. Im Gebäude Kirchstraße 2 bestehen genutzte Wohnungen. Wohnraum im Ortskern ist für Einwohner wichtig und sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei allen weiteren Planungen ist der Schutz bestehender Wohnnutzung, die Vermeidung von Verdrängung sowie eine verträgliche Entwicklung für die dort wohnenden Mieter zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Einschränkung des Wohnens erfolgt lediglich in den Erdgeschossen an der Hauptstraße, um den zentralen Versorgungsbereich aufrecht zu erhalten. An der Kirchstraße wird die Wohnnutzung nicht eingeschränkt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und ihre Abwägung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Landkreis Ammerland

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Da der Bereich bereits bebaut ist und gemäß Planzeichnung kein Heranrücken an die L 824 vorgesehen ist, wird die Lärmsituation gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Es wird angeregt, einen Hinweis auf die Prüfung des Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen oder besser ein Schallgutachten erstellen zu lassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird einen Hinweis auf das Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren aufnehmen. Auf ein Schallgutachten wird aufgrund der Vorbelastung und der geringen Größe des Plangebietes verzichtet.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig davon ist auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planung entgegenstehen können. Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits Aussagen zum Artenschutz. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Zudem wird angeregt, die Laubbäume zur Erhaltung festzusetzen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Laubbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Zu dieser Planung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken. Die ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist sicherzustellen. Die schadlose Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei evtl. Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen zu verwenden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da in der zentralen Ortslage andere Belange höher gewichtet werden wie ein ausreichend hohes, barrierefreies Stellplatzangebot und eine ortbildgerechte Gestaltung der Dächer.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet IIIB Nethen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist der Umgebungsschutz zu den bestehenden Baudenkmalen gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Im Einzelfall wird dann eine entsprechende Beteiligung in den Genehmigungsverfahren notwendig werden. Auf Zulassungsebene ist zwingend die Genehmigung zum Umgebungsschutz einzuholen.

Die Anregung zur ÖPNV Versorgung wird berücksichtigt; die Begründung wird angepasst.

EWE Netz GmbH

Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

EWE Wasser GmbH

Sofern keine größeren Abwassermengen in Folge einer Nachverdichtung oder ähnlichem zu erwarten sind, bestehen seitens der EWE Wasser GmbH keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Telekom

Die Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung wird aufgrund der bereits erfolgten Siedlungsentwicklung verzichtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung und zu Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 I entsteht kein Kompensationsbedarf.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie

Die Stellungnahme enthält Hinweise auf archäologische Bodenfunde.

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden in die Planunterlagen aufgenommen.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die planerische Neuordnung im Plangebiet orientiert sich an den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Daher soll in den straßenseitigen Erdgeschossen an der Hauptstraße weiterhin die Mischung aus Läden, kleineren Handwerksbetrieben und Dienstleistungen angesiedelt werden. Die Obergeschosse können für Wohnungen genutzt werden. Es soll daher als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgen, welches diese Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässt. Zusätzlich erfolgt eine Steuerung der Nutzung durch folgende Festsetzung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den zur Landesstraße L 828 ausgerichteten Gebäudeflächen im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig sind:

- Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden auch Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, um einen sogenannten Trading-down Effekt zu vermeiden. Trading-down bezeichnet den Trend zum Ersatz hoch- bzw. höherwertiger durch niedrigpreisige Anbieter. Damit verbunden ist die Verflachung des Angebots, der Warenpräsentation, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwirkung im Hinblick auf die Werbung. Im Falle einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten befürchtet die Gemeinde Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung eines funktionsfähigen Ortszentrums mit Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Einzelhandel. Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen. Bei einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten besteht daher die Gefahr der Verdrängung von traditionellem Einzelhandel, Kleingewerbe oder Dienstleistungen. Mögliche alternative Standorte für Vergnügungsstätten bieten sich außerhalb des Plangebietes an, wo bereits ein Bestand vorhanden ist. Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO passen aufgrund ihres üblichen Erscheinungsbildes ebenfalls nicht in die zentrale Ortslage im Kirchengrund und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Absicherung erfolgt durch folgende Festsetzung:

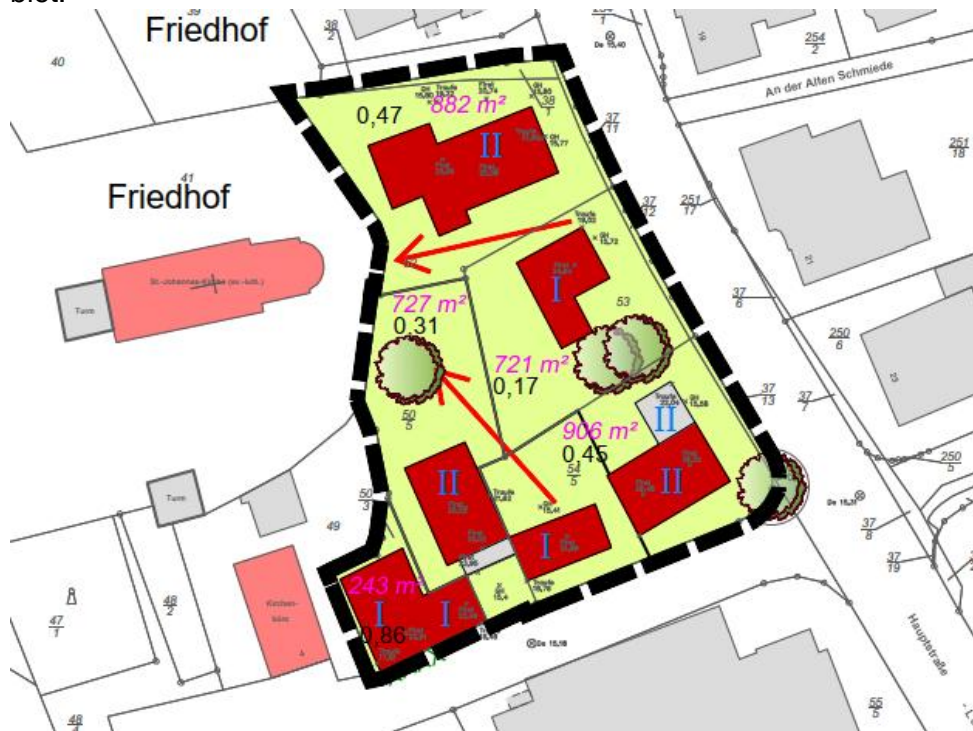
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand des Plangebietes und der umgebenden Bebauung. Die nachfolgende Abbildung zeigt die vorhandene Ausnutzung im Plangebiet.



An der Hauptstraße ist eine zweigeschossige Bebauung prägend. Das eingeschossige Gebäude im Plangebiet soll durch einen zweigeschossigen Baukörper ersetzt werden. Daher werden entlang der Hauptstraße zwei Vollgeschosse zugelassen. An der Kirchstraße ist die eingeschossige Bebauung prägend. Daher wird auf den Flurstücken, die direkt an diese Straße angrenzen, nur ein Vollgeschoss zugelassen. Für einen rückwärtig gelegenes Grundstück (Flurstück 50/5) sind bestandsorientiert zwei Vollgeschosse zulässig. Die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit an der Kirchstraße sichert die Blickbeziehung von der Kirchstraße zur Kirche.

Die Grundflächenzahl wird für die Grundstücke an der Hauptstraße und das Eckgrundstück zur Kirchstraße auf 0,5 begrenzt. Dieses entspricht der Ausnutzung der bereits gewerblich genutzten Grundstücke und lässt noch einen geringen Planungsspielraum.

Das Grundstück Kirchstraße 2 hat eine hohe flächenmäßige Ausnutzung. Aufgrund der ortsbildprägenden Bausubstanz wird eine entsprechend hohe Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieses ist vertretbar, da durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss und Trauf- und Firsthöhen die Baumasse begrenzt wird. Für das rückwärtige Grundstück Kirchstraße 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend.

6.3 Trauf- und Firsthöhen

Die Höhen wurden vor Ort eingemessen und stellen sich wie folgt dar:



Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Trauf- und Firsthöhen über OK Gelände:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Hauptstraße 22	3,45 m bis 6,15 m	9,31 bis 9,79 m
Hauptstraße 24	3,30 m	8,92 m
Hauptstraße 26, Eckhaus	6,46 m	10,94 bis 10,98 m
Hauptstraße 26, rückwärtiger Baukörper	3,25 m	6,58 m
Kirchstraße 2 (Flurstück 50/3)	2,41 m bis 3,08 m	7,09 bis 7,41 m
Kirchstraße 2 (Flurstück 50/5)	3,45 m bis 6,21 m	8,55 bis 9,62 m

Die Trauf- und Firsthöhen werden bestandsorientiert unter Berücksichtigung von Planungsspielräumen festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der angrenzende Gehweg in der jeweiligen Erschließungsstraße.

Entlang der Hauptstraße soll eine einheitliche Festsetzung erfolgen. Maßgeblich ist das Eckhaus Nr. 26 mit einer Traufhöhe von rd. 6,50 m und einer Firsthöhe von rd. 11,0 m. Zur Berücksichtigung eines Planungsspielraums und erforderlicher Höhen auf der Erdgeschossebene für Läden etc. werden die Höhen mit 7,0 m und 11,50 m nach oben aufgerundet.

Entlang der Kirchstraße erfolgt eine differenzierte Festsetzung mit Traufhöhen von 3,50 m und Firsthöhen von 8,0 m für eingeschossige Baukörper und Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 10,0 m für den von der Straße abgerückten zweigeschossigen Baukörper. Planungsspielräume sind hier ebenfalls berücksichtigt.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und sichern die Beibehaltung der vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur, die größtenteils noch den historischen Grundrissen entspricht. Auf dem Grundstück mit dem bisherigen Wohnhaus ist jedoch eine Entwicklung möglich, um der Lage im Zentralen Versorgungsbereich gerecht zu werden. Es werden Einzelbauflächen festgesetzt, um die Blickbeziehung von der Hauptstraße zur Kirche zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baulinien an der Hauptstraße nehmen die vorhandenen Raumkanten auf. Die Baulinien an der Kirchstraße sichern die Raumkanten von einem ortsbildprägenden Gebäude und eine Raumkante zu einem Baudenkmal sowie die Raumkanten des Einmündungsbereichs zur Hauptstraße.

Überwiegend gilt die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Lediglich für das Grundstück Kirchstraße 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung und ein verringerter Grenzabstand zulässig.

6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen/Baulinien und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Damit soll die Freihaltung der Straßenrandbereiche von hochbaulichen Anlagen gesichert werden.

6.6 Erhalt von Bäumen

Die Laubbäume im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften

Neben den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sollen auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachlandschaft und der Fassadenstruktur aufgenommen werden. Ziel ist die Sicherung vorhandener ortstypischer Gestaltungsmaßnahmen und die Vermeidung von weiteren größeren Überformungen.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49I „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“.

1. Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Begründung:

Mit dieser Vorschrift sollen die im Plangebiet vorhandenen Dachformen gesichert und Flachdächer vermieden werden.

2. Dacheindeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, die nicht glasiert oder reflektierend sind. Es sind nur rote und rotbraune bzw. anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Grundlage für die Rot-, Rotbraunen- bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte (RAL 840-HR) 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 7015, 7022, 7043, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8022.

Eine Dachbegrünung sowie die Eindeckung mit Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind ebenfalls zulässig.

Begründung:

Mit dieser Vorschrift sollen die im Plangebiet vorhandenen Dachfarben gesichert und ortsbilduntypische Dacheindeckungen vermieden werden.

3. Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in rot- bzw. rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen.

Als Grundlage für die roten und rotbraunen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL 840-HR folgende RAL-Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Begründung:

Mit dieser Vorschrift sollen die im Plangebiet vorhandenen Fassaden gesichert und ortsbildungstypische Fassadengestaltungen vermieden werden.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) zulässig.

Begründung:

Mit dieser Vorschrift sollen ortsbildstörende Einfriedungen vermieden werden. Heckenstrukturen sind im Plangebiet bereits vorhanden und werden hier weiterhin zugelassen. Durch die Vorgabe eingegrünter Einfriedungen wird eine ortsbildgerechte und naturnahe Einbindung der erzielt.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die regionstypischen Gartenstrukturen auf den Grundstücken mit Wohn- und Freizeitnutzung sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Garten mit bepflanzten Beeten aus Bäumen und Sträuchern sowie Blühpflanzen, mit Rasen oder mit Nutzpflanzen zur Eigenversorgung. Großflächig versiegelte Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien auf den nicht überbauten Flächen vermeiden. Versiegelungen für Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs sind erforderlich und daher von der Vorschrift ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind schmale Streifen aus Kies oder Schotter entlang des Gebäudes, um den Erhalt der Gebäude zu sichern.

6. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Begründung:

Diese Festsetzung dient zur Klarstellung zum Umgang mit Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.500 m² auf.

Mischgebiet	3.577 m ²
-------------	----------------------

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 49I beigelegt.

Wiefelstede, den

Der Bürgermeister