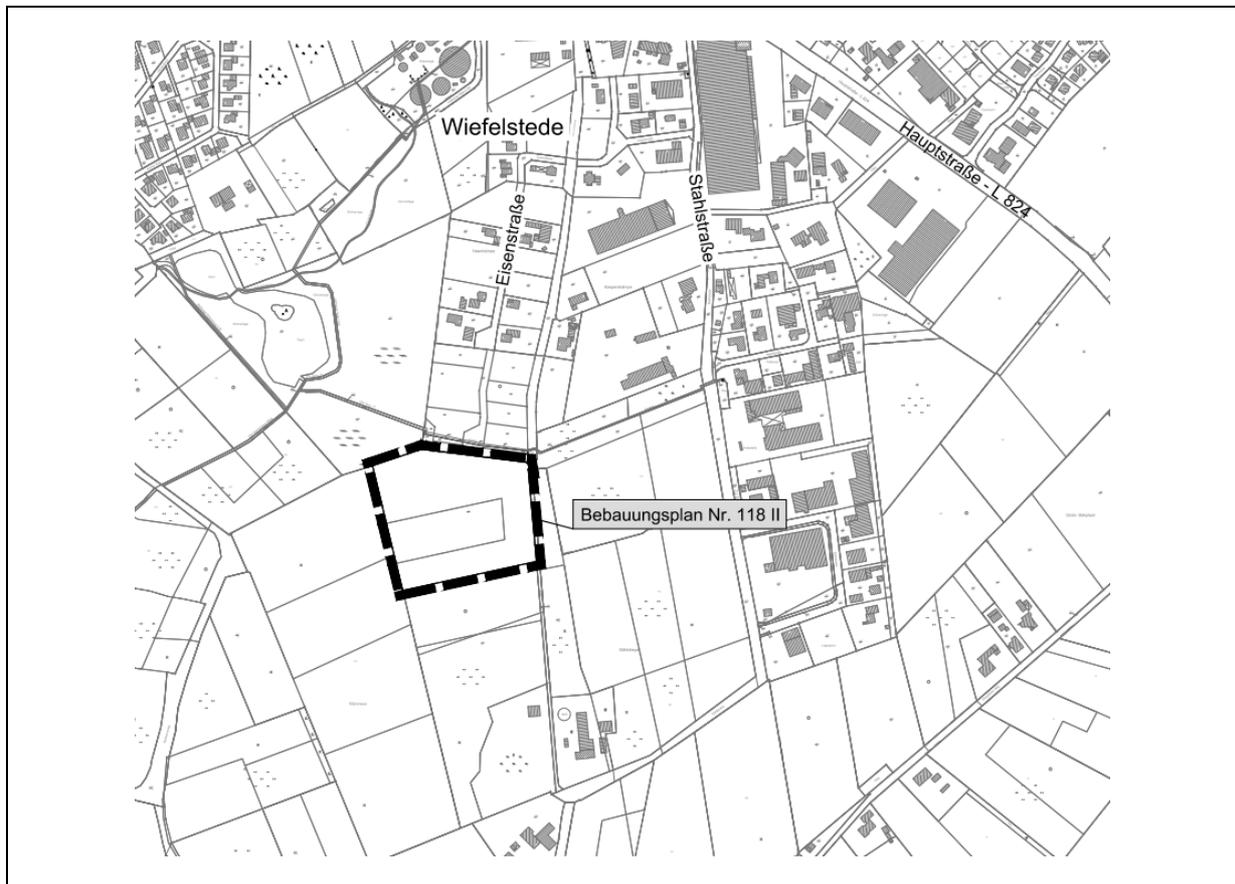


# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 118 II

„Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede,  
Eisenstraße“



Übersichtsplan

**Juni 2014**

**Entwurf**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-3  
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>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Planungsrahmenbedingungen .....	4
1.3.1	Landesraumordnungsprogramm.....	4
1.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
1.3.3	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	4
1.3.4	Bauleitplanung.....	5
1.3.5	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	6
1.3.6	Beschreibung des Plangebietes .....	6
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	8
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	8
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung .....	8
3.2	Abwägungsrelevante Belange .....	10
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	10
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	10
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Erholung .....	12
3.2.5	Belange der Erholung .....	12
3.2.6	Landschaftsverbrauch .....	13
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft .....	13
3.2.8	Belange der Ver- und Entsorgung .....	14
3.2.9	Belange der Landwirtschaft .....	14
3.2.10	Klimaschutz .....	15
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	15
4.3	Verkehrsflächen.....	15
4.4	Grünordnungsmaßnahmen.....	15
4.5	Baugrenzen .....	15
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>16</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	16
5.2	Ver- und Entsorgung .....	16
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	17



<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>18</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>18</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	18
1.3 Spezieller Artenschutz .....	20
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>22</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	22
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.1.2 Boden .....	23
2.1.3 Wasser .....	23
2.1.4 Luft/Klima .....	23
2.1.5 Landschaft.....	24
2.1.6 Mensch.....	24
2.1.7 Kultur und Sachgüter.....	24
2.1.8 Wechselwirkungen .....	24
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	25
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	27
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	27
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	28
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	29
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>30</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	30
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	30
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	30
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

## **ANLAGEN**

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen  
Erschließungskonzept



## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, das Gewerbegebiet Eisenstraße in Wiefelstede zu erweitern.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 118 II 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 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.3.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm 2008 und die Fortschreibung 2012 enthalten keine der Planung entgegenstehenden Belange.

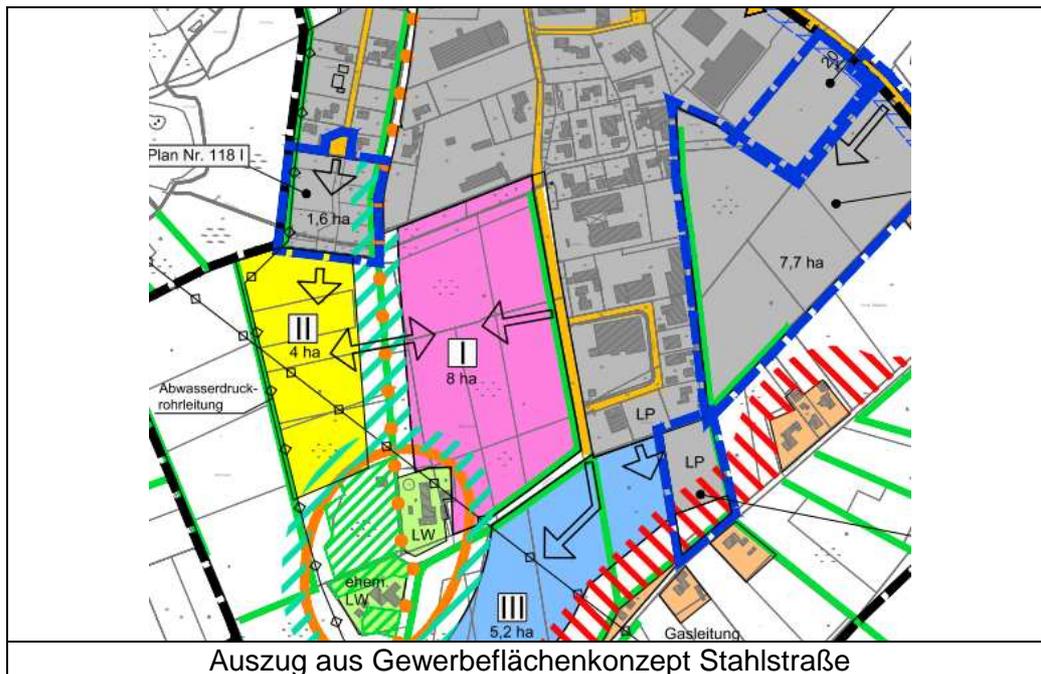
#### **1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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 und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet.

Östlich des Plangebietes grenzt ein regionalbedeutsamer Fernwanderweg (Kirchweg) an. Das Plangebiet wird randlich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft), einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert. Zudem liegt das Plangebiet am Rande eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

#### **1.3.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Die Gemeinde Wiefelstede hat das Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus den Jahren 2007 und 2010 aktuell fortgeschrieben, da ein Teil der Entwicklungsflächen bereits in gewerbliche Bauflächen umgesetzt ist und die verbleibenden Entwicklungsflächen langfristig nicht ausreichend und verfügbar sind. In der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes 2014 wurde das Gewerbeflächenpotential um eine Entwicklungsfläche westlich des Kirchwegs im Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße erweitert. Hierdurch wird das Gewerbeflächenpotential an diesem Standort um ca. 4 ha erweitert, so dass an diesem Standort insgesamt 17,2 ha Bruttogewerbeflächen vorgesehen sind. Die neue westliche Teilfläche ist durch die umgebenden Gewerbegebiete vorbelastet und wurde einer Bewertung nach städtebaulichen Belangen unterzogen. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Die Erschließung der Fläche ist gesichert; die Abwicklung der Verkehre ist über das vorhandene Verkehrssystem möglich. Die Betroffenheit des Schutzgutes Mensch ist gering. Die naturräumlichen Belange können durch Abstandsflächen und eine Kompensation berücksichtigt werden.



### 1.3.4 Bauleitplanung

#### ➤ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1989 der Gemeinde Wiefelstede sieht für den Bereich des Plangebietes noch keine Darstellung von Bauflächen vor. Das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet Stahlstraße und das nördliche Gewerbegebiet Eisenstraße sind im Flächennutzungsplan bzw. durch Flächennutzungsplanänderungen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Parallelverfahren werden die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und die vorhandenen gewerblichen Bauflächen arrondiert. Hieraus kann der Bebauungsplan Nr. 118 II entwickelt werden.

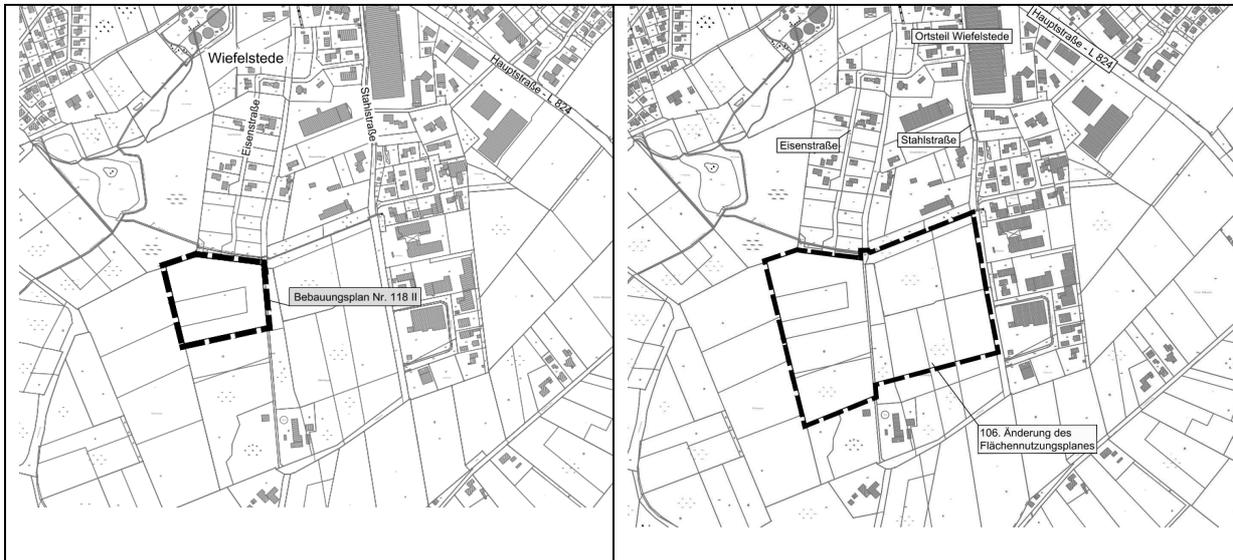
#### ➤ Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit noch kein Bebauungsplan. Für das Gewerbegebiet Eisenstraße gelten die Bebauungspläne Nr. 74 I, 118 und 118 I mit der Ausweisung von Gewerbegebieten. Der Bebauungsplan Nr. 118 I grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Hier ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig. Zulässig sind Gewerbebetriebe mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer Gebäudehöhe bis zu 25 m über NN. Die Ausdehnung der überbaubaren Flächen berücksichtigt Abstände zu den randlichen Wallhecken und zum Graben im Süden, wo ein Gewässerräumstreifen festgesetzt ist.

Für das Gewerbegebiet Stahlstraße gelten die Bebauungspläne Nr. 81, 81 I, 37 und 37/I mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie entsprechend hoher Ausnutzung. Zur Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens wurden die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 7 und 12 sowie der Bebauungsplan Nr. 138 aufgestellt und das Gewerbegebiet bis an die Hauptstraße ausgedehnt.

### 1.3.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 118 II erfasst einen Teilbereich der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, der die erste und zweite Stufe der Entwicklungsflächen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche sichern soll.



### 1.3.6 Beschreibung des Plangebietes<sup>1</sup>

Der Planbereich befindet sich in Wiefelstede im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße. Das Plangebiet grenzt an die verlängerte Eisenstraße an und kann über diese erschlossen werden. Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche dar und wird westlich, nördlich und östlich ist durch Wallhecken eingefasst.

Das angrenzende nördliche Gewerbegebiet Eisenstraße ist durch kleinteilige Strukturen mit einem hohen Anteil an betriebsbezogenem Wohnen gekennzeichnet. Im direkten Anschluss an den Änderungsbereich ist die Erschließung bereits abgeschlossen; die ersten Gewerbegrundstücke werden schon bebaut. Randlich wurde ein Rückhaltegraben hergestellt.

Östlich grenzen der regional bedeutsamen Wanderweg (Kirchweg) und landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) an. Daran schließt das Gewerbegebiet Stahlstraße mit größeren Gewerbegrundstücken und einem geringeren Anteil an betriebsbezogenem Wohnen an. Im Südosten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Waldfläche und eine ehemalige Hofstelle. Westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

<sup>1</sup> siehe Bestandsplan Biotypen und Nutzungen

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II das Gewerbegebiet Eisenstraße erweitern, um ein Angebot für Gewerbegrundstücke bereitzuhalten und den kurzfristigen Bedarf im Wiefelstede zu decken.

Das vorhandene und verfügbare kommunale Gewerbepotential im Grundzentrum Wiefelstede ist ausgeschöpft. Die Grundstücke im Gewerbegebiet Stahlstraße sind alle belegt, ebenso im vorhandenen Gewerbegebiet Eisenstraße. Im Neubaugebiet Eisenstraße (Bebauungsplan Nr. 118 I) sind bereits alle Grundstücke vergeben. Die noch nicht entwickelte Gewerbefläche an der Hauptstraße (Bebauungsplan Nr. 138) dient als Erweiterungsfläche für einen örtlichen Betrieb und steht für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Zur Sicherung weiterer Gewerbegrundstücke soll eine ca. 2,5 ha große Fläche westlich des Kirchweges als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei werden die randlichen Wallhecken als Gehölzstrukturen erhalten und durch 5 m breite **Pflanzstreifen** eingefasst. Zu der überbaubaren Fläche werden nochmals 3 m Abstand eingehalten, so dass zwischen Bauflächen und Wallhecken insgesamt ein unbebauter Korridor von 8 m verbleibt. Hierdurch wird auch eine Pufferzone zum Kirchweg gesichert. Die Grünstreifen dienen zum Schutz der Wallhecken und dürfen nicht bebaut bzw. versiegelt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Fortführung der Eisenstraße. Diese endet vorläufig als Stichstraße mit einer Wendeanlage. Langfristig ist eine Fortführung der Erschließungsstraße als Ringstraße bis zur Stahlstraße geplant. Dann kann die Wendeanlage wieder aufgehoben werden. Zukünftig kann das kleinteilige Gewerbegebiet Eisenstraße somit von Verkehren entlastet werden. Die Gesamtsituation ist im Erschließungskonzept für den Bereich der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.<sup>2</sup> Dieses Konzept enthält einen Aufteilungsvorschlag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II. Hier sind zwischen der Planstraße und dem Kirchweg kleinere Grundstücke von ca. 1.500 qm bis zu ca. 1.900 qm vorgesehen, die in etwa der kleinteiligen Grundstücksparzellierung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 I entlang des Kirchwegs entspricht. Westlich der Planstraße sind - wie auch im Anschlussplan 118 I - größere Grundstücke geplant. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die zweite Grundstückszeile durch eine private Erschließung angebunden wird. Bei der Grundstücksaufteilung handelt es sich um einen vorläufigen Vorschlag, da die Parzellierung letztendlich vom Bedarf abhängt. Für das Gewerbegebiet Eisenstraße ist jedoch davon auszugehen, dass hier eher kleinere Gewerbebetriebe mit geringerem Flächenbedarf und geringeren Verkehrsaufkommen angesiedelt werden. Für größere Gewerbebetriebe bietet sich aufgrund der Vorbelastung und direkten Anbindung an das Gewerbegebiet Stahlstraße der Bereich östlich des Kirchwegs an, der in der 106. FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche entwickelt wird.

Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet hält die Gemeinde aufgrund der Vorbelastung und der Sicherung der Wirtschaftskraft mit dem 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB) für vereinbar. Durch die Umsetzung des Gewerbegebietes wird ein Angebot für die Neuansiedlung von Betrieben, aber auch für örtliche Betriebe mit Entwicklungsabsichten geschaffen.

---

<sup>2</sup> siehe Erschließungskonzept im Anhang



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

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

##### 3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 22. Mai 2014 im Rathaus der Gemeinde Wiefelstede. Hier wurden Bedenken gegen die Entwicklung der Potentialfläche III vorgetragen, da diese sich wertmindernd die Nutzungen am Dingsfelder Weg auswirken würde. Die dritte Erweiterungsstufe aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2007 mit Fortschreibung 2010 und 2014) in einer Größe von ca. 5,2 ha erfasst Flächen im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße und an die Erweiterungsflächen I. Ein ca. 1,1 ha großen Abschnitt wurde zur Arrondierung des Gewerbegebietes Stahlstraße und zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes bereits als gewerbliche Baufläche umgesetzt. Eine weitere Umsetzung von gewerblichen Bauflächen der Stufe III ist derzeit – auch wegen der höheren Schutzwürdigkeit am Dingsfelder Weg- nicht beabsichtigt.

Zur verkehrlichen Abwicklung wurde die Errichtung einer Ampelanlage am Knotenpunkt /Stahlstraße/Parkstraße für erforderlich gehalten. Nach dem bisherigen Stand des Verkehrsgutachtens zur Prüfung der Auslastung des Knotenpunktes ist dieses eine Variante zur Verbesserung der Verkehrslenkung. Das Verkehrsgutachten wird jedoch noch überarbeitet und zur öffentlichen Auslegung neu vorgelegt.

##### 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Hier wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt abgewogen wurden.

- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den städtebaulichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor dem Hintergrund der geforderten Innenentwicklung ist aus formeller Sicht und aus inhaltlicher Sicht ausreichend begründet.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen werden durch ein Geruchsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten berücksichtigt. Das Plangebiet wird von relevanten Geruchsemissionen nicht überlagert. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist somit berücksichtigt.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den naturschutzfachlichen Belangen wurden durch Umwandlung der Maßnahmenfläche in eine Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Die Hinweise zur Wallheckenkompensation wurden beachtet.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wurden berücksichtigt. Die Grenze des Wasserschutzgebietes Nethen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Ein Entwässerungskonzept für wird derzeit erstellt, dabei wird der gesamte Bereich der 106. FNP-Änderung berücksichtigt.

- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den Belangen der Erholung wurden berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.
- Die Hinweise des Landkreises Ammerland und des VBN zur ÖPNV-Versorgung wurden in die Begründung aufgenommen.
- Die Hinweise des Landkreises und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum Verkehrsgutachten werden beachtet. Das Verkehrsgutachten wird derzeit überarbeitet und dem Landkreis vorgelegt sowie öffentlich ausgelegt.
- Die Hinweise des NABU werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung zum Landschaftsverbrauch ergänzt. Die Forderung nach einer qualifizierten UVP wird nicht entsprochen. Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung /SAP). Der Umweltbericht stellt nach § 2 a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.
- Die Hinweise der Nds. Landesforsten zu dieser Thematik werden zur Kenntnis genommen. Demnach ist der Waldabstand ausreichend.
- Die Hinweise der Ammerländer Wasseracht werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wird erstellt. Die Unterhaltungstreifen zu den Verbandsgräben sind demnach ausreichend gesichert.
- Die Anregungen der EWE Wasser GmbH werden berücksichtigt. Der Schutz der Abwasserleitung wird sichergestellt. Zur Sicherung des Schutzbereichs wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung wird im Entwässerungskonzept dargelegt.
- Die Hinweise der Gastransport Nord GmbH und des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Die Gasleitung, die außerhalb des Plangebietes liegt, wurde aus der Planzeichnung rausgenommen.
- Die Hinweise der ExxonMobil Production Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung dürfte dieses Recht im Plangebiet nicht mehr auslösbar sein.
- Die Hinweise des OOWV zur Versorgung und zum Brandschutz werden beachtet.
- Die Hinweise der Kabel Deutschland und der Telekom Deutschland werden beachtet, Telekommunikationsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Die Hinweise des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst werden zur Kenntnis genommen. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, wird eine Untersuchung nicht für erforderlich gehalten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird 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. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.



## 3.2 Abwägungsrelevante Belange

### 3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Belange der Raumordnung sind durch den angrenzenden regionalbedeutsamen Fernwanderweg (Kirchweg) und die Inanspruchnahme von Flächen, die randlich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft), als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert werden, betroffen.

Vorsorgegebiete unterliegen der Abwägung. Die Gemeinde räumt der Sicherung von ortsnahen Gewerbeflächen ein höheres Gewicht ein als den Vorsorgekriterien. Der Vorsorgegedanke für die Landwirtschaft wird nicht erheblich beeinträchtigt, da im Gemeindegebiet auch nach dem Wegfall der Fläche im Plangebiet noch ausreichend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen verfügbar sind. Der Vorsorge für die Erholung und für Natur und Landschaft wird durch den Erhalt der Wallheckenstrukturen mit randlichen Grünstreifen sowie Abstandsrundflächen zum Kirchweg Rechnung getragen. **Der Kirchweg bleibt als Rundwanderweg erhalten (siehe Kapitel 3.2.5).**

Die randliche Überlagerung des Plangebietes mit einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung betrifft auch die vorhandenen Gewerbegebiete und steht somit einer gewerblichen Entwicklung nicht entgegen.

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

#### ➤ Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Eisenstraße angebunden. Die Eisenstraße mündet im Norden in die Stahlstraße. Die Stahlstraße führt in Richtung Norden am westlichen Rand des Gewerbegebietes bis auf die Hauptstraße (L 824), die die Stadt Oldenburg mit Wiefelstede verbindet und weiter in nördlicher Richtung führt. Von der Hauptstraße besteht im Zentrum Wiefelstedes die Anbindung an die L 825. Von hier aus kann die Autobahn A 29 erreicht werden. Über die L 825 (Gristeder Straße) besteht eine Anbindung an die Autobahn A 28. Anbindungen an den Schienenverkehr bestehen in ca. 7 km Entfernung im Mittelzentrum Rastede und in ca. 19 km Entfernung im Oberzentrum Oldenburg.

Das Plangebiet ist somit sehr gut in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

#### ➤ Verkehrsuntersuchung

Da durch die Umsetzung weiterer Gewerbegebiete der bereits stark vorbelastete Knotenpunkt Stahlstraße/Hauptstraße zusätzlich belastet wird, hat die Gemeinde ein Verkehrsgutachten bei dem Ingenieurbüro Schwerdthelm & Tjardes GbR (IST)<sup>3</sup> in Auftrag gegeben. Die Untersuchung zielt auf die Umsetzung von gewerblichen Flächen gemäß dem Umfang der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Für die relativ kleine Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße sind erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz nicht zu erwarten.

Derzeit wird der Knotenpunkt als Vorfahrtknoten Stahlstraße/Hauptstraße geregelt. In der Untersuchung wurden die Ist-Situation und 3 Varianten mit aus- bzw. umgebauten Knotenpunkt gerechnet.

<sup>3</sup> IST Ingenieurbüro Schwerdthelm & Tjardes, Nordost-Ring 21, 26419 Schortens, Stand Februar 2014

Dabei wurde festgestellt, dass eine Verbesserung des Knotenpunktes durch eine Lichtsignalanlage in Kombination mit Ausbaumaßnahmen oder durch einen Kreisverkehrsplatz erzielt werden kann. Dabei wurde seitens der Gutachter die Errichtung einer Lichtsignalanlage mit geometrischen Änderungen der Nebenrichtungen und einer verkehrsabhängigen Programmsteuerung empfohlen. Die Verkehrsuntersuchung wird derzeit überarbeitet. Ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland, der NLStBV-OL, den Ingenieurbüros IST und NWP hat bereits stattgefunden. Hierbei wurde festgestellt, dass aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit derzeit weder eine bauliche Optimierung des Knotenpunktes durch Verlegung der Einmündungen noch der Bau eines Kreisverkehrs realisiert werden können. Als mögliche Variante verbleibt ggf. der Einbau einer LSA ohne bauliche Änderung des Knotenpunktes. Weitere Abstimmungen erfolgen nach Vorlage der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung mit Berechnungen für den Verkehr aus den anstehenden Bauleitplanungen.

#### ➤ **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Wiefelstede, Parkstraße" und "Dingsfelde". Die Haltestelle "Wiefelstede, Parkstraße" liegt 800 m vom Plangebiet entfernt. Die Haltestellen werden durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie nach Conneforde. Der Planbereich ist somit durch den ÖPNV erschlossen.

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

#### ➤ **Gewerbelärm**

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße vorbelastet. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die landwirtschaftlichen Hofstellen außerhalb des Plangebietes. Beide Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Die Hofstelle östlich des Kirchwegs im Plangebiet ist ca. 200 m entfernt. Die Hofstelle westlich des Kirchwegs ist ca. 300 m entfernt und durch eine Waldfläche abgeschirmt. Zudem sind schutzwürdige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes am Dingsfelder Weg vorhandenen. In den vorhandenen Gewerbegebieten ist der Schutz von betriebsbezogenen Wohnungen zu berücksichtigen; hier besteht der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Das Gewerbeaufsichtsamt hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Gemeinde Wiefelstede hat aber aus Vorsorgegründen eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, um die zulässigen Emissionskontingente zur Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen zu ermitteln. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP<sup>4</sup> in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurden die gewerblichen Emissionskontingente festgelegt, die zur Sicherung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Dabei wurden im Gutachten auch die Emissionskontingente ermittelt, die bei einer Umnutzung der südöstlichen Hofstelle in ein Gewerbegebiet möglich sind. Die Kontingente werden auf den Teilflächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 118 II festgesetzt. Dabei wird die Kontingentierung so erfolgen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes um die Hofstelle grundsätzlich möglich ist.

4

itap -Institut für technische und angewandte Physik- GmbH, Marie-Curie Straße 8, 26129 Oldenburg, Schalltechnische Stellungnahme Stand Juni 2014



#### ➤ **Verkehrslärm**

Die verkehrliche Vorbelastung auf der Hauptstraße L 824 ist aufgrund der Entfernung des Plangebiets mit einem Abstand von über 600 m nicht relevant.

#### ➤ **Beleuchtung**

Maßnahmen zur Vermeidung von störenden Beleuchtungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

### **3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Erholung**

Die mit der Umsetzung der Planung ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Flächen sowie das Heranrücken der Bebauung an die Wallhecken bedingen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft und zur Strukturierung des Ortsbildes (Landschaftsbild) werden die randlichen Wallhecken als Gehölzstreifen erhalten und ein Pflanzstreifen als Schutzstreifen vorgelagert.

Die Gehölzstrukturen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gesichert. Statt einer Festsetzung von Maßnahmen (Wildkrautsaum) erfolgt eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzung mit einer lockeren, niedrigen Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern sichert die Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen und den Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes auf der Wallhecke.

Durch die Schutzstreifen wird ein Teilausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt. Das mit dieser Planung einhergehende Wertpunktedefizit wird durch das Ökokonto mit der Maßnahme „Renaturierung der Ofener Bäke“ kompensiert. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Wallhecken werden auf externen Flächen ausgeglichen.

### **3.2.5 Belange der Erholung**

Der Änderungsbereich wird durch einen Fuß- und Radweg (Kirchweg) durchquert, der im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland als regional bedeutsamen Fernwanderweg eingestuft ist. Durch die mit dieser Planung vorbereitete Umsetzung von Gewerbegrundstücken mit gewerblichen Baukörpern und versiegelten Flächen sowie einer Querung durch eine Gewerbestraße wird das Ortsbild in dem betreffenden Teilbereich überformt und die Erholungsfunktion in dem betreffenden Abschnitt des Wanderweges eingeschränkt. Diese Einschränkungen nimmt die Gemeinde zugunsten der Stärkung der gewerblichen Entwicklung, der sie ein hohes Gewicht einräumt, in Kauf. Den Belangen der Wirtschaft wird somit der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft und den touristischen Belangen eingeräumt. In diesem Zusammenhang stellt die Gemeinde auch in die Abwägung ein, dass der Kirchweg im Norden durch die vorhandene Querung der Eisenstraße bereits vorbelastet ist und der Kirchweg als Rundwanderweg grundsätzlich erhalten bleibt. Durch die zur Umsetzung der Gewerbestraße erforderliche Querung wird die Funktion des Weges nicht unterbunden. Zudem werden randlich des Kirchweges Abstandsflächen berücksichtigt, die in der 106. Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen dargestellt werden und nicht gewerblich genutzt werden dürfen.

### 3.2.6 Landschaftsverbrauch

Die Gemeinde sieht sich zur Sicherung und Stärkung der heimischen Wirtschaft in der Pflicht, ausreichend Gewerbeflächen für unterschiedliche Ansiedlungen bereitzustellen, um die Wirtschaftskraft in der Gemeinde zu halten. Dabei soll die Bedarfsdeckung vorrangig an bestehenden Standorten im Gemeindegebiet bzw. durch die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete entwickelt werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, im Hauptort Wiefelstede neben den Wohnstätten auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern. Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Wiefelstede erfolgt auf der Grundlage eines gesamt-räumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandenen Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen – auch im Hinblick auf die Maßgaben der Innenentwicklung - für ausreichend begründet.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und so auch mit der 106. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, langfristige Entwicklungen vorzubereiten. Gerade an diesem Standort in Wiefelstede, der im Osten und Norden bereits von Siedlungs- und Gewerbeansiedlungen vorbelastet ist und im Rahmen einer Gewerbeanalyse untersucht wurde, ist eine zukunftsorientierte, gewerbliche Entwicklung von Seiten der Gemeinde vorgesehen.

Diese arrundierte und auf zukünftige Entwicklungen abzielende Planung steht aber dennoch einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung mit Grünland- und Ackerflächen – einschließlich der ausgeprägten Lebensräume mit Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion - artenschutzrechtlich relevanter Arten gegenüber. Mit der langfristigen Festlegung von gewerblichen Entwicklungen an diesem Standort werden andere Bereiche freigehalten. Dieses gilt auch in besonderem Maße für den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, der gleichartige Naturraumstrukturen aufweist (von Wallhecken gekammerte Acker- und Grünlandflächen, im Nordwesten naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens mit umgebenden Gehölzbeständen), so dass auf Ebene der langfristigen Flächennutzungsplanung davon ausgegangen wird, dass „die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“. (§44 (5) BNatSchG). Zudem ist mit der zukunftsorientierten Flächennutzungsplanung kein unmittelbares Baurecht verbunden.

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

#### ➤ Entwässerung

Die schadlose Oberflächenentwässerung für die Neubaufäche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 I „Gewerbegebiet Eisenstraße“ erfolgt durch den Ausbau eines Entwässerungsgrabens Nr. 5.08.03 im randlichen Übergang zum Plangebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über das benachbarte zentrale Regenrückhaltebecken dem Vorfluter Halfsteder Bäke (Verbandsgewässer Nr. 5.08 der Ammerländer Wasseracht) zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wurde 1988 für 77 ha bebaute Fläche errichtet und hat eine Beckenoberfläche von rd. 3.6 ha. Durch die Zusatzbelastung von 360 cbm Stauraum aus dem B-Plangebiet Nr. 118 I wurden keinen Auswirkungen auf den Vorfluter erwartet. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 118 II ist eine vergleichbare Größenordnung zu erwarten, die voraussichtlich ebenfalls zu keinen Auswirkungen auf den Vorfluter führt.



Das Schmutzwasser aus dem o.g. Gewerbegebiet wird in die nahegelegene Kläranlage geleitet und dort behandelt.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept mit Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erbracht. Dabei wird der gesamte Planungsraum der 106. FNP-Änderung berücksichtigt.

#### ➤ **Gewässerunterhaltung**

Entlang des linksseitigen Ufers (Südseite) des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 ist ein mind. 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, der gleichzeitig als Gewässerräumstreifen dient. Ein linksseitiger, durchgehender Gewässerräumstreifen ist zwingend erforderlich, da am rechtsseitigen Ufer vorn. Gehölze eine durchgehende maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen. Der v.g. Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Der Unterhaltungstreifen ist durch Festsetzungen gesichert.

#### ➤ **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Nethen. Die Interessen des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen.

### **3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung**

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

Am westlichen Plangebietsrand verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung der EWE Wasser GmbH. Die Leitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt. Die Leitung ist nachrichtlich übernommen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH gesichert.

Eine Erdgas-Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH liegt nach Angabe der GTG Nord westlich außerhalb des Plangebietes. Mit Schreiben vom 27.05.2014 hat die aedes infrastructure services GmbH aus Esens im Auftrag der Statoil Deutschland GmbH mitgeteilt, dass auch die Erdgasleitung-Nr. 59 (NETRA I) von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht betroffen ist. Die Leitung liegt deutlich außerhalb des Planbereichs.

### **3.2.9 Belange der Landwirtschaft**

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Das Gutachten mit Stand vom 29.04.2014 liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Dabei wurde für den Tierhaltungsbetrieb eine Ausbreitungsberechnung für 2 Varianten durchgeführt. Variante 2 ist die weitergehende Variante mit Aufstockung des Tierbestandes. Das Bebauungsplangebiet ist von Geruchsemissionen nicht betroffen, der erforderliche Abstand zum Betrieb wird deutlich unterschritten. Die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes wird somit nicht eingeschränkt.

### 3.2.10 Klimaschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Der Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Sicherung von nicht bebauten Grünflächen trägt dem Klimaschutz Rechnung. Weitere Maßnahmen sind ggf. bei der objektbezogenen Ausgestaltung von Vorhaben möglich.

## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, das vorhandene Gewerbebestandort Eisenstraße zu erweitern, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da das Plangebiet außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept Ammerland festgelegten integrierten Lagen liegt, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 118 I. Daher werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 11 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Diese Höhenregelung entspricht in etwa der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 118 I mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 25 m über NN.

### 4.3 Verkehrsflächen

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Wendeanlage für den gewerblichen Verkehr wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Diese kann zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine Fortführung der Erschließungsstraße an die Stahlstraße erfolgt, wieder aufgehoben werden.

### 4.4 Grünordnungsmaßnahmen

Die randlichen Wallhecken werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz des Gehölzstreifens wird § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### 4.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit ca. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und zu den Grünflächen festgesetzt. Die Abwasserdruckrohrleitung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berücksichtigt.



## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.998 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	20.740 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.417 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Maßnahmen	2.841 m <sup>2</sup>
Davon Erhalt = 640 m <sup>2</sup>	
Davon Anpflanzung 2.201 m <sup>2</sup>	

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Aktiengesellschaft. **Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede. Die Abwasserdruckrohrleitung im Plangebiet wurde nachrichtlich übernommen.

Die Oberflächenentwässerung wird im weiteren **Verfahren geregelt. Ein Entwässerungskonzept ist in Bearbeitung.**

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 17.03.2014

Ortsübliche Bekanntmachung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  
geplant am  
22.05.2014

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom  
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3  
(2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom  
Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der Bebauungsplanes Nr. 118 II  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplanes Nr. 118 II als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister



## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 118 II auf, um das Gewerbegebiet Stahlstraße erweitern zu können. Daher wird auf einer Fläche von **20.740 m<sup>2</sup>** ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Im Norden schließt das Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 118 I) an, über den auch die Erschließung des Gebietes erfolgt.

Zu der nördlichen Fläche begrenzen ein neu angelegter bzw. neu ausgebauter Graben und eine mit Eichen bestandene Wallhecke das Gebiet. Das Plangebiet selbst unterliegt einer intensiven Ackernutzung (Mais). Im Westen geht das Gebiet in die landwirtschaftlich genutzte und von Wallhecken gegliederte Kulturlandschaft über. Auch im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die aber noch als Grünland genutzt werden und bis zur Hofstelle im Süden reichen. Im Osten grenzt der von einer Wallhecke flankierte Kirchweg an, der als Rad- und Fußwegeverbindung genutzt wird, für den PKW-Verkehr ist der Weg gesperrt. Bis zur Stahlstraße im Osten mit der Gewerbenutzung schließen weitere, überwiegend Grünlandgenutzte Flächen an.

Die Planung sieht vor, die Erschließung nach Süden fortzuführen und westlich und östlich dieser Straße Gewerbeflächen auszuweisen. Zu den umgebenden und bis auf den Durchstich für die Erschließung zu erhaltenden Baum-Strauchwallhecken wird ein Abstand von 5 m als private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Für die Planung werden zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Gewerbeentwicklung an diesem, bereits durch das bestehende Gewerbegebiet im Norden und Osten vorbelastete Gebiet, wird aufgrund der unmittelbaren Arrondierungsmöglichkeit dennoch zugestimmt.

<p><b>§ 1a (3) BauGB:</b> Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ...</p>	<p>Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden innergebietliche Maßnahmen und Flächenausweisungen zum Schutz der Gehölzbestände und externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p>
<p>§ 1a (4) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.</p>
<p>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des <b>Klimaschutzes</b> soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Gehölzbestände am Rand des Plangebietes erhalten werden. Diese dienen einer nächtlichen Kalt- und Frischluftbildung und mindern so kleinklimatisch veränderte Bedingungen, die durch eine Bebauung eintreten.</p>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<p>1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die Biologische Vielfalt,</li><li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li><li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</li></ol>	<p>Die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Plangebiet maßgeblich von der intensiven Ackernutzung bestimmt, Ausgleichend und der naturräumlichen Lage entsprechend sind gliedernde Wallhecken ausgeprägt, die sowohl die biologische Vielfalt, die Biotop- und Habitatqualitäten als auch die landschaftliche Eigenart des Landschaftsausschnittes herausstellen.</p> <p>Mit der heranrückenden Gewerbenutzung an die Wallhecken und die Verluste durch den erschließungsbedingten Durchstich kommt es zu Eingriffen, die externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen kommen.</p> <p>Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.</p>



<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet liegt das zentrale Regenrückhaltebecken mit dem Vorfluter Halfsteder Bäke (Verbandsgewässer Nr. 5.08 der Ammerländer Wasseracht). Im Rahmen eines zu erstellenden Entwässerungsgutachtens wird die Einleitung bzw. Einleitkapazität in das Gebiet geprüft.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Die Nachbarschaftsverträglichkeit zu schutzwürdigen Bereichen (Hofstelle und ehemalige Hofstelle mit Wohnnutzung im Süden) wird aufgrund der Entfernung von rd. 200 m angenommen.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte, Artenschutz</b>	
	Wallhecken (gem. § 29 BNatSchG, i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG),
<b>Landschaftsrahmenplan</b>	
	Der Bereich wird als `Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken` hervorgehoben.

### 1.3 Spezieller Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben 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

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>5</sup> Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt eine intensive ackerbauliche Nutzung, die an den Parzellengrenzen von Wallhecken gegliedert wird. Zusammen mit den Gehölzen auf angrenzenden Flächen und den Hofgehölzen im Süden bilden diese als Brutstandorte für heimische Brutvogelarten und ggf. als Fledermausquartiere besondere Wertigkeiten aus. Diesbezüglich sind Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z. B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet nicht auszuschließen. Die Altbaumbestände können sowohl Bruthabitate für Gehölzbrüter und mit Spalten und Höhlen möglicherweise auch Lebensraumstrukturen für Höhlenbrüter, aber auch Quartiersqualitäten für Fledermäuse aufweisen.

<sup>5</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.

Die Bedeutung der Ackerbiotope als potentieller Brutstandort für Arten des Offenlandes bzw. der Halboffenlandschaften ist aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzung nur sehr eingeschränkt.

Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet weitgehend 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.

### ❑ Auswirkungen der Planung

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Durch die Entnahme von Gehölzbeständen (Wallhecken-Durchstich mit Verlusten von Sträuchern und Einzelbäumen) sind auch Tierarten gefährdet. Daher sollte bei Fällung der Bäume und Gehölzbeständen eine **Tötung** von Tieren durch die Festsetzung der Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis einschl. Februar) vermieden werden.

Mit dem Verlust einzelner Wallheckenabschnitte und Gehölze sowie durch die heranrückende Bebauung mit Beeinträchtigungen der Gehölzrandfunktionen kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten**, sowie von landwirtschaftlichen Flächen infolge Überbauung. Da jedoch im unmittelbar südlichen und westlichen Umfeld gleichartige Biotopstrukturen und mit dem Niederungsbereich auch ungestörte Lebensraumstrukturen bestehen, ist davon auszugehen, dass die Aufrechterhaltung der potentiell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist (ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin angenommen).

Erhebliche **Störungen**, die den Fortbestand der Populationen von Vögeln oder Fledermäusen gefährden könnten, werden durch die Bauabsichten an diesem vorbelasteten Standort nicht erwartet.



## □ Fazit

Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - vor allem Erhalt der randlichen Wallhecken und Beachtung der Gehölzfällzeiten - werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden zum einen die aktuellen Bestände aufgenommen (März 2014) und zum anderen wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan<sup>6</sup> ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Naturräumlich liegt das Plangebiet auf der Oldenburger Geest. in der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte`, die sich von Metjendorf über Wiefelstede bis Hahn/Lehmden erstreckt. Bei der Wiefelsteder Geestplatte handelt es sich um eine nahezu ebene Landschaft. Charakteristisch sind Sandböden auf pleistozänen Flugsanden oder holozänen Ablagerungen. Je nach Feuchteverhältnissen bilden Erlen-Birkenbruchwälder oder Stieleichen-Birkenwälder die potentielle natürliche Vegetation.

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als Biotoptypen werden Lebensgemeinschaften ähnlicher Artenzusammensetzung und Strukturierung bezeichnet. Sie sind in der heutigen Kulturlandschaft im Wesentlichen von den natürlichen Standortbedingungen und den anthropogenen Nutzungseinflüssen bestimmt. Die Biotoptypen wurden anhand des Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>7</sup> aufgenommen und beschrieben (s. Bestandsplan im Anhang):

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Acker	A	Das Plangebiet unterliegt einer intensiven, ackerbaulichen Nutzung, vorherrschend Maisanbau.
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	Die Grundstücksgrenze nach Norden, Westen und Osten zum Kirchweg wird durch eine zusammenhängende Wallhecke bestimmt. Diese Wallhecken weisen einen durchgängigen Wallkörper auf, der eine dichte Strauchschicht aus Holunder, Heckenkirsche, Stechpalme und Brombeere aufweist. In der Baumschicht dominieren Eichen, begleitend treten auch Birken und z.T. sehr markante Buchen hinzu.
Wallheckenrest ohne Baumbestand	HWO	Im Übergang von der Ackerfläche des Plangebietes zur südlich angrenzenden Grünlandfläche ist ein Wallheckenrest ausgeprägt. Es handelt sich nur noch um eine leichte Erhöhung, auf der sich sukzessiv sehr vereinzelt Sträucher entwickelt haben.

<sup>6</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

<sup>7</sup> NLWKN: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, März 2011

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von den Gewerbe/Industriegebieten und dem sich im Westen erstreckenden Gebiet, das als mäßig eingeschränkt (Wertstufe II) bewertet wird. Es handelt sich um ein als *extensiv bis mäßig intensive Grünlandnutzung, überwiegend kleinstrukturierte Weide- und Mähweideflächen mit vielstrukturierten Grabensystemen, mesophiles Grünland*: - Der Südwesten von Wiefelstede zählt zu einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung und wird als Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt.

### 2.1.2 Boden

Im Bereich des Plangebietes hat sich ein Gley-Podsol auf Geschiebedecksanden über Geschiebelehm ausgebildet.<sup>8</sup>

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Keine besonderen Wertigkeiten.

### 2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Nördlich des Plangebietes ist ein Graben neu angelegt worden, der das aus den umgebenden Gebieten anfallende Oberflächenwasser in das nordwestlich anschließende Regenrückhaltebecken abführt. .

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit einer Grundwasserneubildung von 151 bis 200mm/Jahr (im langjährigen Mittel) im mittleren Bereich. Mächtigkeit und Beschaffenheit der grundwasserüberdeckenden Schichten bestimmen das Schutzpotential des Bodens, für das Plangebiet wird ein mittleres Schutzpotential angegeben.

Der mittlere Grundwasser-Hochstand liegt gemäß der digitalen Bodenkarte bei den Gley-Podsolen bei ca. 5 dm unter Geländeoberkante, der mittlere Grundwasser-Niedrigstand bei 16 dm.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes Nethen.

### 2.1.4 Luft/Klima

Aussagen zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Klima ist durch den ausgleichenden Einfluss des Meeres geprägt: Die mittleren Niederschlagssummen liegen mit 700 – 750 mm/a relativ hoch. Hingegen sind die durchschnittlichen jährlichen Schwankungen der Lufttemperatur mit etwa 16 °C vergleichsweise gering. Es überwiegen Winde aus westlichen Richtungen.<sup>9</sup> Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die aktuellen Nutzungstypen und Vegetationsstrukturen geprägt. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Ortsrandlage gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans dem Übergangsbereich von Stadt- und Gewerbeklima zum Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zugeordnet. Während sich das Stadtklima durch höhere Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringer nächtlicher Abkühlung und geringer Feuchtigkeit auszeichnet, kommt dem Freiraumklima eine ausgleichende Wirkung bei insgesamt höherer Luftfeuchte zu. Der höhere Anteil gliedernder Strukturen bewirkt eine geringere Windgeschwindigkeit.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Übergangsbereich von Industrie-/Gewerbeklima und dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen.

<sup>8</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen; Digitale Bodenkarte

<sup>9</sup> Klima-Atlas von Deutschland, Offenbach 1964



### 2.1.5 Landschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen von zwei unterschiedlichen Strukturen bestimmt. Während zum einen die landwirtschaftliche Nutzung das Plangebiet bestimmt und sich dieser durch Wallhecken gegliedert Landschaftsaspekt auch im Weiteren fortsetzt einschließlich der im Süden gelegenen Hofstelle, bestimmen im Norden und Osten des Plangebietes die bestehenden Gewerbenutzungen mit den teilweise großen und kompakten Gebäuden das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Die südliche Ortsrandsituation von Wiefelstede wird durch die gewerbliche Bebauung bestimmt, wobei das bestehende Gewerbegebiet an der Stahlstraße durch Wallhecken und sonstige Gehölzbestände weitgehend in die Landschaft eingebunden wird. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich von dieser intensiven Gewerbenutzung und der sich im Westen anschließenden teilweise landwirtschaftlich und durch Wallhecken gegliederten Landschaft und dem durch Gehölzbestände und Regenrückhaltebecken naturnah gestaltete Grünflächen dar.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wallheckengebietes mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen.

### 2.1.6 Mensch

Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an ein neu entwickeltes und derzeit bebautes Gewerbegebiet an und auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Gewerbegebiet. Derzeit endet das nördliche Plangebiet in einem Wendehammer. Weitere Gewerbebetriebe sind an der Stahlstraße und auch an der Landesstraße L 824 angesiedelt, Im Süden, erschlossen ebenfalls durch die Stahlstraße, liegt noch ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Wohnnutzung (ehemals Landwirtschaft). **Weitere Wohnnutzungen befinden sich am Dingsfelder Weg.** Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft der Kirchweg, der als Rad- und Fußwegeverbindung zurückgebaut wurde und nicht mehr für den PKW-Verkehr genutzt werden kann. Dieser Radweg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Ammerlandes als regional bedeutender Wanderweg / Radweg herausgestellt.

Das Plangebiet selbst unterliegt derzeit noch einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker), der Raum ist aber insgesamt sowohl als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft als auch als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

### 2.1.7 Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet erfasst an Sachgütern im Wesentlichen die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Wallhecken umgeben das Plangebiet, die gemäß BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten und einem besonderen Schutz unterliegen und hier als Kulturgüter hervorgehoben werden.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen auszugehen.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II werden im Anschluss an das nördlich gelegene Gewerbegebiet weitere Gewerbeflächen geschaffen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet. Für die Erschließung ist eine Verrohrung des Wasserzuges erforderlich, der im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 118 I an den südlichen Rand verlegt und ausgebaut wurde. Auch ist die auf der Grundstücksgrenze gelegene Wallhecke für einen Straßendurchstich auf einer Länge von etwa 10 m zu entfernen. Außer diesem Durchstich sind die das Gebiet insgesamt einrahmenden Wallhecken zu erhalten. Dabei sind die Gehölze auf dem Wall zu erhalten, jedoch wird der Wallheckenschutzstatus wegen der heranrückenden Bebauung aufgehoben. Der Schutz der Gehölze wird durch die Ausweisung einer vorgelagerten 5 m breiten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert.

Insgesamt werden im Bebauungsplan Nr. 118 II folgende Festsetzungen getroffen:

<b>Gewerbegebiet:</b> GRZ von 0,6	20.740 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche (öffentlich)</b>	1.417 m <sup>2</sup>
<b>Private Grünfläche</b>	2.841 m <sup>2</sup>
Davon Erhalt des Gehölzbestandes auf der Wallhecke sowie lockere Laubgehölzanpflanzung	640 m <sup>2</sup> 2.201 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.998 m<sup>2</sup></b>

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor allem aufgrund der

- Versiegelung vor etwa 12.200 m<sup>2</sup> zu erwarten, die aufgrund der dauerhaften Funktionsverluste des Boden- und Bodenwasserhaushaltes sowie der Biotopverluste als erheblich einzustufen sind. Zudem sind
- neben den direkten Verlusten des Wallheckenanschnittes für die Erschließungsstraße auch Wert- und Funktionsverluste durch die heranrückende Bebauung zu erwarten, die zu einer Abwertung des Wallheckenstatus führen – trotz Ausweisung einer privaten Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

### Auswirkungen auf Natur und Landschaft /Mensch

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet, eine Verkehrsfläche und private Grünflächen (zum Schutz der Wallhecke und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen) fest. Mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme entfallen dauerhaft landwirtschaftliche Lebensräume und auch auf einer Länge von etwa 10 m wird eine Wallhecke einschließlich Wall und Gehölzbestand entnommen.



Versiegelte Flächen erfüllen kaum bis keine Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Mit der Überbauung und Versiegelung der Grundflächen sowie der Gehölzverluste sind somit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden.

#### **□ Boden, Wasser, Klima/Luft**

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes findet eine Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung statt. Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe, einschließlich Reduzierung der Versickerungsleistung und der Neubildungsrate sowie Erhöhung der Abflussmengen, als auch als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Funktionen im Stoffhaushalt einer Landschaft, des Klimahaushaltes und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt; eine kleinräumig klimatische Verschärfung ist durch Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. und Veränderung in ein Siedlungsklimatop, das sich allgemein durch eine geringere Luftfeuchtigkeit und erhöhte Lufttemperaturen auszeichnet, zu erwarten. Gemindert werden diese Auswirkungen durch Erhalt der Wallhecken und Gestaltung der Grünflächen.

#### **□ Landschaft**

Die landwirtschaftliche Nutzung des Erweiterungsbereichs wird vollständig überplant. Der Bereich wird zukünftig großflächig durch kompakte Gebäudekomplexe gekennzeichnet sein. Der Eindruck dieses Landschaftsausschnittes wird somit maßgeblich verändert. Obwohl bereits derartige Gebäudestrukturen im Umfeld bestehen, wird – trotz Erhalt der umgebenden Strukturen – von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

#### **□ Mensch, Kultur und Sachgüter**

Aufgrund der Lage im Umfeld bestehender Gewerbegebiete und des landwirtschaftlichen Betriebes sind bei der Planung folgende Auswirkungen auf den Mensch zu beachten:

##### Gewerbelärm:

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße vorbelastet. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die landwirtschaftlichen Hofstellen außerhalb des Plangebietes. Beide Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Zudem sind schutzwürdige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes am Dingsfelder Weg vorhandenen. In den vorhandenen Gewerbegebieten ist der Schutz von betriebsbezogenen Wohnungen zu berücksichtigen; hier besteht der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Durch ein Lärmschutzgutachten wurden die gewerblichen Emissionskontinente festgelegt, die zur Sicherung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

Die verkehrlichen Vorbelastung auf der Hauptstraße L 824 ist aufgrund der Entfernung des Plangebiets mit einem Abstand von rd. 400 m nicht relevant.

##### Geruchsemissionen

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation der landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Im Plangebiet sind keine relevanten Geruchsemissionen zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### □ Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden und Tiere der freien Landschaft verdrängt werden.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Die **bedeutsamen Wallheckenbestände** im Westen, Norden und Osten des Plangebietes werden – bis auf den notwendigen Durchstich als Gehölzfläche § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bestand erhalten und durch eine Anpflanzungsfläche in 5 m Breite gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB geschützt. Der Wallheckenstatus wird aufgegeben.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im **Wasserhaushalt** und zur Gewährleistung des Oberflächenabflusses liegt ein gesamträumliches Entwässerungskonzept für das zentrale Regenrückhaltebecken im Nordwesten vor. Im weiteren Verfahren wird ein ergänzendes Entwässerungskonzept mit Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erbracht.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **Hinweise auf Altablagerungen** bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort **Kulturdenkmale** befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.



## 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz der Gehölze auf den bisherigen Wallhecken wird ein Schutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als private Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Schutzstreifen ist als lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten Arten anzupflanzen und zu pflegen.

Zur Gliederung des Gewerbestandortes sind pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Gehölze sind Hainbuchen, Stieleichen, Rotbuchen und Winterlinden.

### Flächenbiotop-Bilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen des Vorhabens wird eine Bilanzierung der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt. Die Bewertung des Bestandes erfolgt ebenfalls auf Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.<sup>10</sup> Die Werteskala reicht von 0 – 5.

Dazu wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Flächenwerte, die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

### Flächenwert – Bestand

Biotoptyp	Größe m <sup>2</sup>	Wert	Flächenwert
Acker	24.538	1	24.538
Wallhecken (randlich, im Bestand zu erhalten)	640	Gesonderte Bilanzierung	
<b>Summe eingriffsrelevanter Flächen</b>	<b>24.998</b>		<b>24.538</b>

### Flächenwert – Planung (Werte gerundet)

Festsetzung / Biotoptyp	Größe m <sup>2</sup>	Wert	Flächenwert
Gewerbegebiete (GRZ 0,6)	20.740		
davon: Versiegelte Fläche (gerundet)	16.592	0	0
Grünfläche	4.148	1	4.148
Verkehrsfläche	1.417		
davon: Versiegelte Fahrbahn (rd. 80%)	1.134	0	0
Verkehrsgrünfläche (rd. 20%)	283	1	283
Private Grünfläche	2.841		
Davon Wallhecke, Erhalt des Bestandes, Extra Bilanzierung	640	s.u.	s.u.
umgebender Schutzstreifen von ca. 5 m	2.201	2	4.402
	<b>24.998</b>		<b>8.833</b>

Die Gegenüberstellung Bestand und Planung verdeutlicht, dass der Flächenwert nach Realisierung der Bebauung – versiegelungsbedingt - abnimmt. Es besteht ein Defizit von 15.705 Wertpunkten.

Das mit dieser Planung einhergehende Wertpunktedefizit wird durch das Ökokonto mit der Maßnahme „Renaturierung der Ofener Bäke“ kompensiert.

<sup>10</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

### Wallheckenkompensation

Die Betroffenheit von Wallhecken wird gesondert in der Eingriffsregelung berücksichtigt. So werden die Auswirkungen auf die Wallhecken durch

- direkte Verluste infolge der Wallheckenentnahme z.B. für Erschließungsdurchstiche und durch
- Wertminderung der zu erhaltenden Wallhecken durch Aufhebung des Schutzstatus und durch Funktionsminderung infolge heranrückender Bebauung ermittelt.

Gemäß den Vorgaben des Landkreises Ammerland ist ein direkter Wallheckenverlust je nach Wertigkeit der zu beseitigenden Wallhecken im Verhältnis von 1:2 bis 1:3 zu kompensieren. Für den Änderungsbereich wird ein Kompensationsbedarf von 1:2 angesetzt.

Nach dem Umfang der umgebenden Wallheckenbestände ergibt sich ein Wert- und Funktionsverlust durch heranrückende, gewerbliche Bebauung, der auch den zu erhaltenden Bestand mindert und zu einer Abstufung des Wallheckenschutzstatus führt. Hierfür wird ein Kompensationsfaktor von 1:1 angesetzt.

Für das Plangebiet ergibt sich somit folgende Wallheckenbeeinträchtigung:

Beeinträchtigung umgebende Wallhecke (1:1)	Wallheckendurchstich (1:2)	Gesamt- Wallhecken-Kompensation
Rd. 440 m => 440 m	1 auf 10 m => 20 m	460 m

Die Kompensation der Wallheckenverluste und –beeinträchtigungen erfolgte in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Ammerland über das Wallheckensanierungsprogramm. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland hat gegenüber der vorgelegten Eingriffsregelung und dem Kompensationsnachweis aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Ortsteil Wiefelstede abgeleitet. Für das Plangebiet bieten sich aufgrund der geringen Größe und aufgrund der Vorgaben aus dem Anschlussplan B-Plan Nr. 118 I keine Alternativen an.



### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan<sup>11</sup> sowie gängiges Kartenmaterial<sup>12</sup> ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.<sup>13</sup> Die Bilanzierung wurde nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt.<sup>14</sup>

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

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

##### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

##### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 118 II auf, um den bestehenden Gewerbebestandort erweitern zu können. Neben der Ausweisung des Gewerbegebietes ist eine zentrale Erschließung mit Anschluss an das nördliche Plangebiet sowie eine das Gebiet einrahmende Grünfläche zur Sicherung des Bestandes der Wallhecken vorgesehen.

Aktuell wird das Erweiterungsgebiet ackerbaulich genutzt. Im Norden schließen sich die Gewerbestrukturen des Bebauungsplanes Nr. 118 I an, umgeben wird das Gebiet im Westen, Norden und Osten durch eine umlaufende Wallhecke auf der Grundstücksgrenze.

---

<sup>11</sup> Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>12</sup> LBEG Umweltdaten

<sup>13</sup> Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand 2011

<sup>14</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Im Weiteren schließen neben der Gewerbenutzung weitere landwirtschaftliche Flächen an, die durch Gehölze (Wallhecken) gegliedert werden. Im Osten grenzt der Kirchweg unmittelbar an, der als regional bedeutender Radweg Bedeutung erlangt.

Die mit der Erweiterung der südlichen Flächen ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Flächen bedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und des Boden- und Bodenwasserhaushaltes. Trotz der Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wert- und Funktionsminderung der Wallhecken gegeben, die zu einer Abwertung und zu einem Verlust des Schutzstatus führt.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft und zur Strukturierung des Ortsbildes (Landschaftsbild) werden die randlichen Wallhecken und durch eine Schutzzone gesichert, die auch als Teilausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dient. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich umfassen innergebietliche Gehölzanpflanzungen.

Die insgesamt zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, die insbesondere auf die hohe Versiegelung (80 % des Gewerbegebietes) zurückzuführen sind, werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“. Der Wallheckenverlust bzw. die Wallheckenfunktionsminderung werden gesondert kompensiert.

Relevante Geruchsemissionen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen durch Lärmimmissionen werden durch eine Emissionskontingente vermieden, die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Der Nachweis des Schutzes von Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt durch ein Entwässerungskonzept.