Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Telefon zentral 04402/965-0
Telefax zentral 04402/965199
Email zentral info@wiefelstede.de

Fachbereich III – Bauen und Planen

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Herr Quathamer

Durchwahl 04402/965-161
E-Mail bauenundplanen@wiefelstede.de

Wiefelstede, 19.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 30.06.2014, um 17:00 Uhr,

im Sitzungssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Genehmigung der Niederschrift vom 10.03.2014

7 Einwohnerfragestunde

8 Windenergie;
hier: Erneute Beratung über die weitere Vorgehensweise
Vorlage: B/0147/2014

9 Flurbereinigungsverfahren A 20 - Garnholt
Vorlage: B/0148/2014

10 Errichtung einer Abluftanlage für die Abwasserreinigungsanlage in Wiefelstede
Vorlage: B/0155/2014

11 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen;
hier: Eventuelle Beteiligung am Kompensationsflächenpool Horstbüsche in Gristede
Vorlage: B/0160/2014

12 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 I A "Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0151/2014

13 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0156/2014

14 106. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0157/2014

15 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0158/2014

16 107. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0159/2014

17 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Wiefelstede, Hörne";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0161/2014

18 Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede
Vorlage: B/0149/2014

19	Einwohnerfragestunde
20	Anfragen und Anregungen
21	Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 04.06.2014

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0147/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Windenergie;
hier: Erneute Beratung über die weitere Vorgehensweise

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und SPD haben die erneute Beratung über die weitere Vorgehensweise nach Vorliegen der kreisweiten Windkraftpotenzialstudie in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 30.06.2014 beantragt. Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 11.11.2013 beschlossen, den Status Quo beizubehalten und keine Gespräche mit den Nachbargemeinden zu initiieren.

Auf Einladung der Gemeinde Rastede hat am 20.01.2014 ein Gespräch mit Vertretern der Stadt Varel und der Gemeinde Rastede stattgefunden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass verwaltungsseitig für beide Nachbarkommunen eine Zusammenarbeit denkbar wäre. Voraussetzung hierfür wären jedoch einheitliche harte und weiche Abstandskriterien für die Errichtung von Windkraftanlagen. Dies ist aktuell nicht gegeben, da die Windkraftpotenzialstudie der Stadt Varel beispielsweise von einer Anlagenhöhe von max. 180 m ausgeht, während der Landkreis Ammerland in seiner Studie von einer Gesamthöhe von 200 m ausgegangen ist.

Hintergrund der kreisweiten Windkraftpotentialstudie war der Beschluss des Kreistages vom 12.07.2012 für den Landkreis ein Klimaschutz- und Energiekonzept zu erstellen, dass unter anderem folgendes Ziel vorgibt (Auszug):

> *„Erhöhung des Anteils regenerativ erzeugter elektrischer Energie am Stromverbrauch im Landkreis Ammerland bis zum Jahr 2020 auf 50 %, wobei im Rahmen der Möglichkeiten eine Beteiligung von Bürgern, z. B. durch Bürgerwindparks/Energiegenossenschaften, angestrebt wird.“*

Um dieses Ziel tatsächlich erreichen zu können, müssten alle Gemeinden im Ammerland und die Stadt Westerstede die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien - insbesondere von Windenergieanlagen - schaffen.

Eine Umfrage bei den Interessenten, deren Anträge aufgrund der aktuellen Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses abgelehnt wurden, hat ergeben, dass weiterhin Interesse an der Realisierung von Windkraftprojekten in der Gemeinde Wiefelstede besteht.

Vorschlag / Empfehlung:

Siehe Beratungsergebnis.

Anlage:

Übersicht Alternativen

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Ergebnis der kreisweiten Windkraftpotentialstudie: Abstimmung der weiteren Vorgehensweise / Alternativen

	Rechtsicherheit	Beeinträchtigung der Bürger/-innen	50 % EEG Gemeinde*	50 % EEG Landkreis*	50 % EEG Land*	50 % EEG Bund*
Beibehaltung des Status Quo						
Repowering						
Windkraftpotentialstudie Landkreis						
Neue Windkraftpotentialstudie Gemeinde mit geringeren Abständen						

*** = Stand – 21.02.2014:**				
23 % EE	**Bundesrepublik Deutschland**		53 % EE	**Apen**
42 % EE	**Niedersachsen**		45 % EE	**Wiefelstede****
63 % EE	**Weser-Ems**		41 % EE	**Westerstede**
28 % EE	**Ammerland**		20 % EE	**Rastede**
			19 % EE	**Edewecht**
			11 % EE	**Bad Zwischenahn**

(Quelle: http://www.energymap.info/energieregionen/DE/105/116/178/379.html)

** = davon 5,1 % aus Windenergie

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 05.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0148/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Flurbereinigungsverfahren A 20 - Garnholt

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, hat als Flurbereinigungsbehörde Ende März diesen Jahres Informationsgespräche mit den betroffenen Teilnehmern der geplanten Flurbereinigung A20-Garnholt und Lehe geführt. Hierüber wurde in der VA-Sitzung am 31.03.2014 berichtet.

Der Projektleiter der LGLN, Herr Pott, hatte angeboten, dem Bau- und Umweltausschuss Informationen über den Verfahrensablauf einer Flurbereinigung zu geben und über die Möglichkeiten der Gemeinde in diesem Verfahren zu informieren.

Herr Pott ist zur Sitzung hinzugeladen worden.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen über den Verfahrensablauf einer Flurbereinigung zur Kenntnis.

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 06.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Hans-Günter Siemen

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0155/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Errichtung einer Abluftanlage für die Abwasserreinigungsanlage in Wiefelstede

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 02.12.2013 beschlossen, die EWE mit den notwendigen Planungen zur Feststellung der Investitionskosten zu beauftragen und einen Zeitplan/Kostenplan mit Darstellung der Gebührenentwicklung bis zum Frühjahr 2014 vorzulegen. Danach sollte darüber beraten werden, wann die Maßnahmen zur Geruchsminimierung/Einhaltung der Grenzwerte umgesetzt werden. Die notwendigen Planungen der EWE konnten nicht bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.03.2014 abgebschlossen werden. Im Gemeinderat am 24.03.2014 wurde darüber informiert, dass die weitere Beratung im Fachausschuss erst im Juni stattfinden wird.

Zwischenzeitlich wurden die Planungen konkretisiert und den Anforderungen des Geruchsgutachtens angepasst. Gegenüber der ursprünglichen Planung müssen die technischen Einrichtungen lagemäßig getrennt werden, d. h. es sind 2 Standorte auf dem Kläranlagengelände erforderlich. Die Begründung hierfür und die dadurch entstehenden Kostensteigerungen (jetzt rd. 798.000,00 € netto für den 1. Bauabschnitt)werden von der EWE in der Sitzung vorgetragen.

Die EWE WASSER GmbH übernimmt von dem Aufwand des 1. Bauabschnittes Kosten für Sanierungsmaßnahmen in der Höhe von ca. 75.000,00 €. Dadurch verringert sich der entgeltwirksame Umfang dieser Investition auf 723.000,00 € netto. Zudem werden Zahlungen der Gemeinde für die entfallende Exodor-Anlage in der Höhe von 40.000,00 € der Gemeinde als Investitionszuschuss für die neue Abluftbehandlung gutgeschrieben. Die Erhöhung der Gebühr je m³ für den 1. Bauabschnitt beträgt nach Angaben der EWE WASSER GmbH voraussichtlich ca. 0,16 €/m³.

Die Maßnahmebeschreibung inkl. Kostenaufstellung und die Berechnung der Gebührenanhebung werden nachgereicht, da hier noch eine nochmalige Überprüfung durch das Ingenieurbüro Frilling erfolgt.

Ob der 2. und 3. Bauabschnitt noch erforderlich werden, sollte durch ein erneutes Gutachten nach Inbetriebnahme des 1. Bauabschnittes (voraussichtlich in 2016) festgestellt werden. Die Gemeinde und EWE sind zuversichtlich, dass diese Bauabschnitte nicht mehr erforderlich sein werden.

Zu diesem TOP werden Herr Benz und Herr Ritter von der EWE WASSER GmbH hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Maßnahme wird gemäß Vertrag von EWE durchgeführt und finanziert. Das von der Gemeinde zu zahlende Entgelt wird gemäß Vertrag angepasst (Im Folgejahr).

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss stimmt der Errichtung der Abluftanlage für die ARA Wiefelstede (1. Bauabschnitt) in einer Kostenhöhe von rd. 798.000,00 € (netto) durch die EWE zu. Aufgrund von gleichzeitigen Unterhaltungsarbeiten in Höhe von 75.000,00 € und eines Investitionszuschusses von EWE wegen Wegfall des Ersatzes des Exodor in Höhe von rd. 40.000,00 € werden rd. 683.000,00 € entgeltpflichtig wirksam.

Anlagen:

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 10.06.2014

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0160/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen;
hier: Eventuelle Beteiligung am Kompensationsflächenpool Horstbüsche in Gristede

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen auszugleichen. In der Vergangenheit hat es sich bewährt, durch die frühzeitige Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen so genannte Ökokonten zu bilden, auf die bei konkreten Bauleitplanverfahren schnell und flexibel zurückgegriffen werden kann. Das Guthaben auf den vorhandenen Ökokonten ist nahezu ausgeschöpft. Es steht nur noch ein geringer Überschuss an Werteinheiten zur Verfügung:

Ökokonto Neuenkruge: 1.186,5 WE (0,45 €/WE, 1999/2000)
Ökokonto Hülsbäke: 10.649,0 WE (1,50 €/WE, 2009)
Ökokonto Ofener Bäke: 18.658,0 WE (ca. 2,80 €/WE, 2014)

Die Guthaben der Ökokonten Neuenkruge und Hülsbäke sind verwaltungsseitig für die Entwicklung von Wohnbauflächen reserviert worden.

Eine Anfrage bei den Wasserverbänden hat ergeben, dass zurzeit keine konkreten Projekte geplant (Ammerländer Wasseracht) bzw. die aktuellen Projekte bereits finanziert sind (Entwässerungsverband Jade). Die Haaren Wasseracht führt bekanntermaßen zurzeit die Renaturierung der Ofener Bäke durch.

Nach Auffassung der Verwaltung sollten bei Ausgleichsmaßnahmen nur ausnahmsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden (z. B. durch Extensivierung bisher intensiv genutzter Flächen). Als Alternative bietet sich möglicherweise eine Zusammenarbeit mit den Niedersächsischen Landesforsten an. Das Forstamt Neuenburg plant zurzeit als Vorhabenträger, die Horstbüsche in Gristede über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren in mehreren Schritten aufzuwerten (s. Anlage). Möglich wäre eine Beteiligung der Gemeinde an dieser Maßnahme durch den Erwerb von Werteinheiten.

Laut Mitteilung des Forstamtes Neuenburg ist mit einem Pauschalpreis in Höhe von 3,45 €/WE zu kalkulieren. Zum Vergleich: Der Gemeinde liegt ein unverbindliches Angebot über den Erwerb einer überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche vor. Nach einer ersten Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland als Unterer Naturschutzbehörde und einer vorsichtigen Schätzungen würden die reinen Grunderwerbskosten pro Werteinheit hier bei ca. 2,74 €. Hinzuzurechnen wären noch die Planungs- und Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung des Grünlandes, Ergänzung der Obstwiese, Instandsetzung der Wallhecke und des Schutzstreifens, Anlage einer Blänke und die Umwandlung einer Nadelwald- zu einer Laubwaldfläche).

Durch eine Beteiligung am Kompensationsflächenpool Horstbüsche könnte eine Verbesserung der Natur und Landschaft innerhalb des Gemeindegebietes und damit in einem räumlichem Zusammenhang erreicht werden.

Herr Tido Bent, Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Geschäftsbereich Naturdienstleistungen, wird zu diesem TOP hinzugeladen, um das Projekt vorzustellen.

Finanzierung:

Für eine Beteiligung am Kompensationsflächenpool Horstbüsche stehen aktuell keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss stimmt einer finanziellen Beteiligung am Kompensationsflächenpool Horstbüsche der Niedersächsischen Landesforsten grundsätzlich zu.

Anlage:

Informationen zum Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten

Forstamt Neuenburg

Niedersächsische Landesforsten
Naturdienstleitung . Müller-Post-Ring 12 . 26427 Esens

Gemeinde Wiefelstede
-Herrn Quathamer-
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Tido Bent
Geschäftsbereich Naturdienstleistung

Zeichen

fon + 49 (0) 4971 - 927694

mob + 49 (0) 171 - 7609937
Tido.Bent@nfa-neuenbg.niedersachsen.de

28.04.2014

Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schick Ihnen anliegend eine Information über den Kompensationsflächenpool „Horstbüsche“ der Niedersächsischen Landesforsten in der Gemeinde Gristede.

Zudem füge ich ein Beispiel für einen Kompensationsvertrag an. Bei Bedarf können wir einen Reservierungsvertrag anbieten, bei dem ein Entgeld von jährlich 5% der voraussichtlichen Vertragssumme gezahlt wird. Die Landesforsten halten die Flächen dann für sie vor. Bei Inanspruchnahme der Kompensation wird der gezahlte Betrag angerechnet.
Für die Werteinheit ist derzeit mit einem Pauschalpreis von 2,9 € zzgl. MWSt zu kalkulieren.

Wenn Sie Bedarf an weiteren Informationen haben stehe ich für Auskünfte und gerne auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Wald in guten Händen.

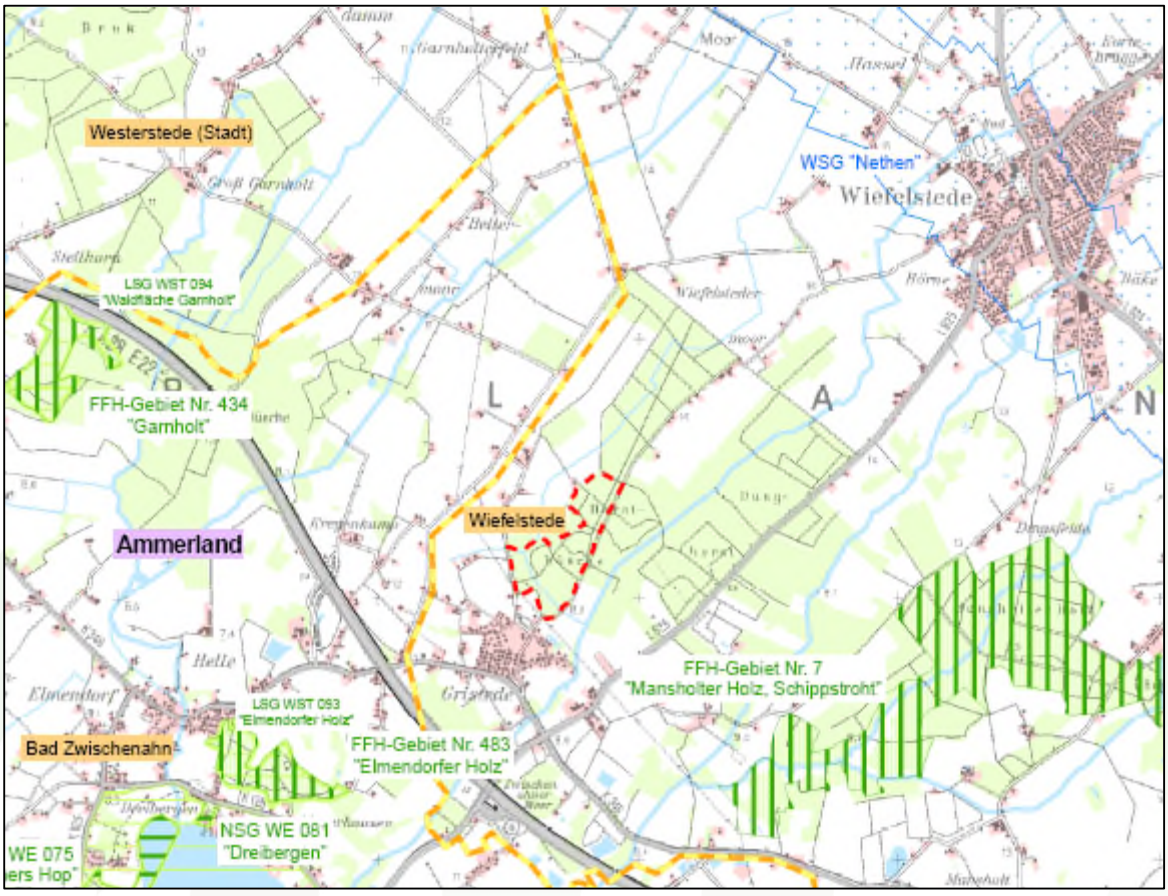
Niedersächsische Landesforsten

Die Niedersächsischen Landesforsten (NLF) bieten für Vorhabensträger die Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen die nach Naturschutz-, Bau- oder Waldrecht erforderlichen sind, auf NLF-eigenen Flächen zu erbringen.
Hierzu richten die NLF Kompensationsflächenpools ein. Für die Kompensationsflächen wurde ein Entwicklungskonzept mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und das naturschutzfachliche Aufwertungspotenzial hergeleitet.
Die NLF bietet diese Dienstleistung in einem Paket an, mit dem die Verpflichtung der Kompensation auf Grundlage eines Vertrages abschließend übernommen wird.
Der Vorhabensträger zahlt das Entgelt für die Dienstleistungen. Weitere Kosten wie z.B. Pflegekosten, Grundabgaben o.ä. fallen für den Vorhabensträger nicht mehr an.

Das Dienstleistungspaket umfasst folgende Leistungen:

- Bereitstellung und dauerhafte Sicherung der Fläche
- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes
- Naturschutzfachliche Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, einholen der ggf. erforderlichen Genehmigungen
- Zeitnahe Ausführung der geplanten Erstinstandsetzungsmaßnahmen
- Herstellungs-, Pflege- und Funktionskontrolle
- Laufende Pflege und Unterhaltung
- Projektmanagement für die Maßnahmen
- Dokumentation der Ergebnisse
- Führung eines eigenen Kompensationskataster
- Öffentlichkeitsarbeit

<u>Lage des Kompensationsflächenpool:</u>



Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Der Kompensationsflächenpool Horstbüsche liegt in der Gemeinde Gristede im Landkreis Ammerland.
Das Fachkonzept zur Entwicklung des Pools und die Ermittlung des Aufwertungspotenzials wurden im August 2013 mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und fachlich anerkannt.

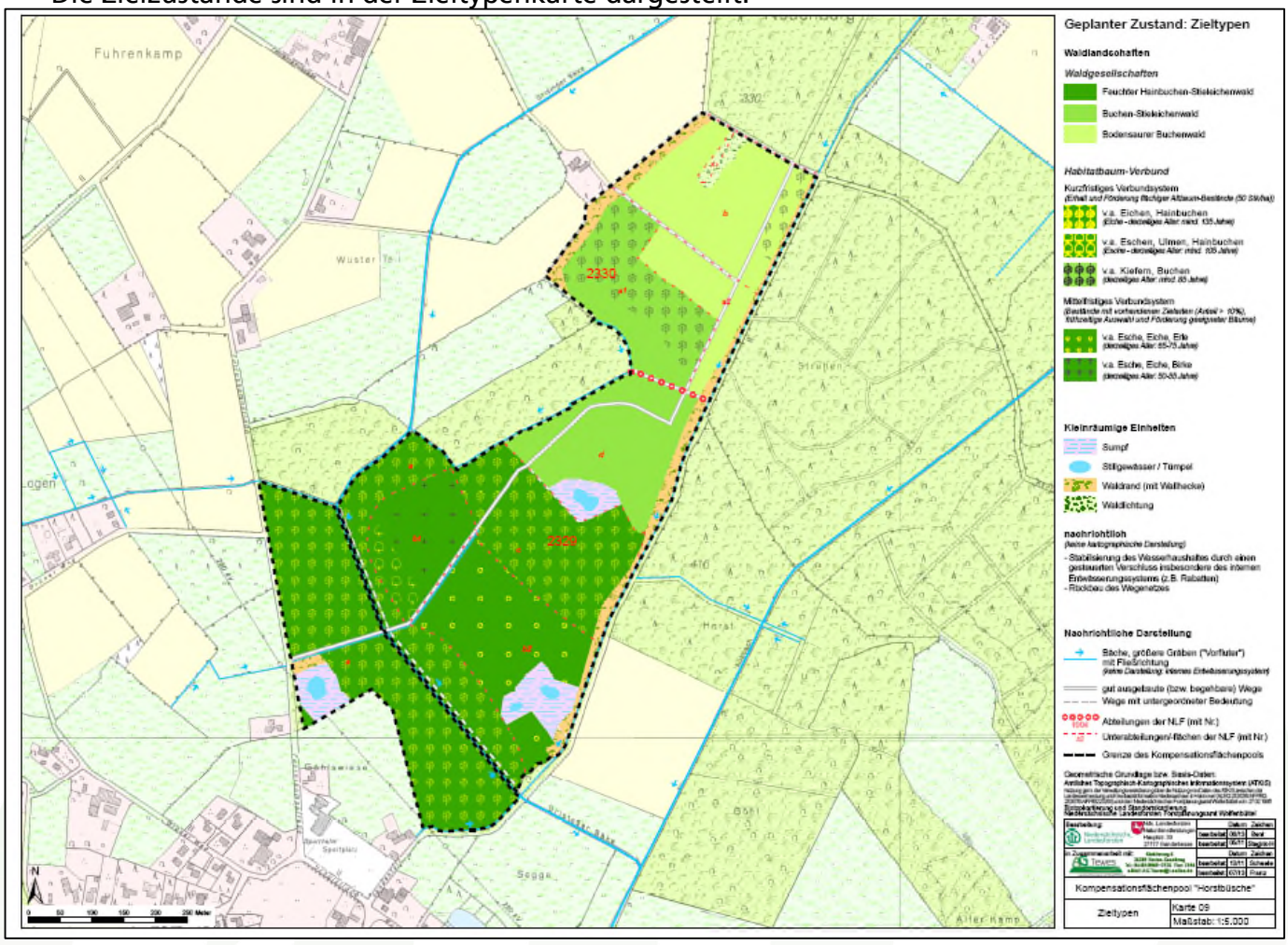
Mit dem Kompensationspool werden die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland umgesetzt und damit ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft geleistet, insbesondere durch:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der ursprünglich stark feuchtegeprägten naturnahen Laub- und Mischwaldbereiche
- Verbesserung von Landschaftsstrukturen durch Umwandlung der Nadelforsten
- Sicherung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten alter Laubwälder.

Um diese Wirkungen zu erreichen liegen die Maßnahmenschwerpunkte auf der Wiederherstellung der ursprünglich nassen Waldböden, der sukzessiven Entnahme der Nadelbäume und Pflanzung von Baumarten, die der natürlichen Waldgesellschaft zugerechnet werden und dem Belassen alter und zerfallender Baumveteranen.

Die Herrichtung der Flächen wird schrittweise über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren erfolgen.

Die Zielzustände sind in der Zieltypenkarte dargestellt:



Mit der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 1,74 WE nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

Der Kompensationspool umfasst eine Größe von 38,19 ha. Davon sind derzeit 2,16 ha für Eingriffe verrechnet.

Auszug aus dem Steckbrief zur Bewertung des Kompensationsflächenpools:

Kompensationsflächenpool „Horstbüsche“

Anlage 3: Steckbrief

Forstamt Neuenburg, Revier Oldenburg,
Waldgebiet „Horstbüsche“,
Abt. 23291, 2330 (Teilbereiche)
(Landkreis Ammerland, Gemeinde Wiefelstede)

Ausgangssituation (Biotoptypen vor Maßnahmenumsetzung)			
Kürzel	Biotoptyp	Größe(ha)	Anteil(%)
WCA*	Mesophiler Eichen- u. Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenärmerer Standorte mit bedeutendem Altholzanteil, tlw. mit Übergängen zum Erlen-Eschen-Quellwald und Eichen-Mischwald feuchter Sandböden	15,09	39,51
WCA	Mesophiler Eichen- u. Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenärmerer Standorte	5,93	15,53
WZ(D)	Sonstiger Nadelforst, Mischbestand mit leichter Dominanz von Douglasie	4,74	12,41
WZ(F)	Sonstiger Nadelforst, Mischbestand mit leichter Dominanz von Fichte	4,41	11,55
WZK*c	Kiefernforst mit bedeutenden Altkiefern- und Laubholzanteil	2,90	7,59
WZF	Fichtenforst	1,49	3,90
WZK	Kiefernforst	1,40	3,67
WZ(L)	Sonstiger Nadelforst, Mischbestand mit leichter Dominanz von Lärche	1,05	2,75
WZ(K)c	Sonstiger Nadelforst, Mischbestand mit leichter Dominanz von Kiefer und bedeutenden Laubholzanteil	0,62	1,62
WPB	Birken-Pionierwald	0,23	0,60
WZS	Sonstiger Nadelforst aus eingeführten Arten	0,22	0,58
Aj	Wildacker	0,11	0,29
	Summe:	38,19	100,00

Rechtswirksame Schutzgebietskategorien	
Schutzstatus	- nächstgelegene Schutzobjekte: Wall mit Baumbestand in Gristede (Landschaftsschutzgebiet LSG 35) und eine Eiche (Naturdenkmal ND 51) - liegt in einem zusammenhängenden Waldkomplex mit dem FFH-Gebiet „Manshol-ter Holz“ (Gebiets-Nr. 2714-331,landesinterne Nr. 7)

Fachliche Kriterien	
Qualität	- ein Teilbereich des Pools im Westen ist gem. Angabe des NLWKN „ein für den Naturschutz wertvoller Bereich“ (landesweite Biotopkartierung) - im Nahbereich des Pools liegen gem. Angabe des Landschaftsrahmenplans zwei schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft (GLB[22] 25: „Abschnitte des Auebachs“ und GLB 46: „Teich in Gristede“), u.a. mit Vorkommen gef. Pflanzenarten und besonderer Bedeutung für Libellen - Großteile der südlichen Hälfte des Pools gelten als historisch alte Waldstandorte - die südlichen Waldflächen werden im Waldschutzgebietssystem der NLF als Naturwirtschaftswald dargestellt

Naturräumliche Gliederung	
MU	Ostfriesisch-Oldenburgische Geest (Nr. 2)
MEISEL 1962	Region: Ostfriesisch-Oldenburgische Geest Haupteinheit und Einheit: Ostfriesische Geest Untereinheit 603.01: Ammerland

Planung (Zieltypen nach der Maßnahmenumsetzung)			
Leitbild	☑	Waldgesellschaft	Feuchter Hainbuchen-Stieleichenwald
			Buchen-Stieleichenwald
			Bodensaurer Buchenwald
	☑	Habitatbaum-Verbund	Eichen und Hainbuchen
			Eschen, Ulmen und Hainbuchen
			Kiefern
	☑	Kleinräumige Einheiten	Sumpf
			Stillgewässer / Tümpel
			Waldrand mit Wallhecke
			Waldlichtung
	☑	Zusatz	Stabilisierung des Wasserhaushaltes durch einen gesteuerten Verschluss von Rabatten / Entwässerungsgräben und der damit verbundenen Wasserstandsanhebung

Bilanzierung des Aufwertungspotenzials[23]	
Städtetagmodell	665.356 WE (1,74 WE/m²)
Schutzgutanalyse	
- Pflanzen/Tiere (Biotopfunktion)	36,82 ha
- Boden	31,93 ha
- Wasser	31,93 ha
- Landschaftsbild	36,82 ha
- Klima / Luft	keine quantitative Beurteilung

Hinweise zur Aufwertung der einzelnen Schutzgüter		
Schutzgut	Ausgangszustand	Aufwertungspotenzial
Biotoptypen und Habitatfunktion (Tiere und Pflanzen)	Der Bereich des Kompensationsflächenpools ist größtenteils geprägt von Eichen-Mischwäldern und gemischten Nadelforsten, in dem verschiedene Arten dominieren. Insbesondere die Eichen-Mischwälder sind geprägt von einen den gestörten Wasserhaushalt. Zu den Tier- und Pflanzenartenvorkommen liegen keine systematischen Erhebungen vor. Aus der Umgebung sind u.a. artenreiche bedeutende Libellenvorkommen sowie Vorkommen von Mittelspecht, Teich- und Bergmolch bekannt.	Grundsätzlich ist es vorgesehen, einen Waldlebensraum zu entwickeln, der von feuchtegeprägten Eichen-Hainbuchenbeständen im Südwesten über Buchen-Stieleichen in einen bodensauren Buchenwald im Nordosten übergeht. Die Eichen-Hainbuchenbestände sind bereits weitestgehend vorhanden. Die Gehölzartenzusammensetzung überprüft und im Hinblick auf die angestrebte Waldgesellschaft ggf. korrigiert. Durch eine Stabilisierung des gestörten Wasserhaushaltes, der gezielten Erhaltung und Förderung von Altbäumen und der Anlage von Stillgewässern mit Sumpfumgebung in Nadelbaumbereichen werden diese Bereiche weiterentwickelt. Die größeren Nadelforste im mittleren und nördlichen Bereich werden zu naturnahen, dem Standort angepassten Laubwäldern entwickelt. Bestehende Altkiefern werden gezielt erhalten und gefördert. In den Randbereichen des Pools werden breite Waldränder mit Wallhecken geschaffen. Von der auf Basis des Habitatbaumverbundkonzeptes geförderten und gesicherten Alters- und Zerfallsphase profitieren z.B. Spechte und Fledermäuse. Weitere Zielartengruppen sind u.a. Amphibien und Libellen, für die Stillgewässer und Tümpel mit einer entsprechenden Umgebung geschaffen werden. Die Artenvielfalt wird insgesamt deutlich zunehmen, auch aufgrund der Aufgabe der intensiven (Forst-)Nutzung, die noch in Teilbereichen stattfindet.

Hinweise zur Aufwertung der einzelnen Schutzgüter		
Schutzgut	Ausgangszustand	Aufwertungspotenzial
Boden	Der Pool ist geprägt von grund- und stauwasserbeeinflussten Standorten. Der Boden besteht v.a. aus Geschiebelehmen und Geschiebemergel. Folgende Bodentypen kommen gem. NIBIS (2011) vor: Gley sowie Pseudogley mit Übergang zum Podsol in den höher gelegenen Bereichen. Die tiefer gelegenen Bereiche liegen auf einem historischen Waldstandort. Durch wasserbauliche Maßnahmen sind insbesondere die tiefer gelegenen Bodenbereiche in ihrem Bodenwasserhaushalt stark beeinträchtigt. Aus der intensiven (forstwirtschaftlichen) Nutzung resultieren weitere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.	Durch den Rückbau des Entwässerungssystems wird der natürliche Boden-Wasser--Haushalt weitestgehend wiederhergestellt und stabilisiert. Bestehende bewirtschaftungsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgehoben. Bei den Böden steigt das Filter- und Retentionsvermögen wieder an. Sie können ihre Regulationsfunktion wieder optimal ausüben. Die fortschreitende Überprägung der wertvollen Eigenschaften der seltenen historischer Waldstandorte wird aufgehalten und umgekehrt. In Teilbereichen ist ein Rückbau des Entwässerungssystems nicht möglich. Eine Wiederherstellung der hier beeinträchtigten Funktionen und Werte ist nur bedingt möglich.
Wasser	Durch die Entwässerungsgräben wird das anfallende Wasser schnell abgeführt. Der natürliche Wasserstand und die Wasserführung sind künstlich verändert. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als auch auf das Retentionsvermögen im Pool. Durch die intensiven Nutzungen im Pool kommt es zu verstärkten Interzeptionsverlusten und stofflichen Belastungen.	Durch den Rückbau des Entwässerungssystems und die Aufgabe der intensiven Nutzungen kann das Retentionsvermögen erhöht, die Grundwasserneubildungsrate gesteigert und stoffliche Belastungen verringert werden. Durch die Maßnahmen wird ein Beitrag zur Umsetzung der WRRL und des Fließgewässerschutzprogrammes geleistet.
Klima / Luft	Der Wald hat bereits im jetzigen Zustand eine relativ hohe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. In den stark wassergeprägten Bodenbereichen sind die Verdunstungsraten und die damit verbundenen klimatischen Funktionen durch die Entwässerung reduziert.	Durch die geplanten Maßnahmen wird die Temperaturausgleichs-, Luftreinigungs- und Luftfilterfunktion weiter verbessert.
Landschaftsbild	Teilbereiche des Pools weisen bereits relativ hohe Werte im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild auf: Hier herrschen Laubwälder vor, deren Artenzusammensetzung weitestgehend naturnah ist. In anderen Bereichen, wie den Nadelforsten, ist die Eigenart und Schönheit jedoch deutlich vermindert und überformt.	Durch die geplanten Maßnahmen wird ein großräumiger Bereich mit natürlichen und naturnahen Biotopen geschaffen, der durch eine naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit geprägt ist.

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 05.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0151/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 I A "Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.07.2014	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 I A „Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 I A lag in der Zeit vom 07.04.2014 bis einschließlich 14.05.2014 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 27.03.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2014 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 I A einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 73 I A „Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge
Bebauungsplan Satzungsentwurf
Begründung Satzungsentwurf
Schalltechnische Stellungnahme

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 73/I A „Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung
gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB i.V. mit § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 12.05.2014	Da ein Gewerbegebiet abseits städtebaulich integrierter Lagen festgesetzt werden soll, empfehle ich zur Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Wiefelstede, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mittels textlicher Festsetzung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zu Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen (Urteil/ Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008/ 11. November 2009: keine auf das Baugebiet bezogene Obergrenze für Verkaufsflächen, sondern eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl) zumindest zu beschränken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verzichtet auf eine Festsetzung zur Einschränkung der Verkaufsflächen, da es sich bei der Molkerei Ammerland um einen zusammenhängenden Betrieb mit dem Schwerpunkt der Produktion handelt. Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.
		Darüber hinaus habe ich zu dieser Planung keine inhaltlichen Anregungen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 ("die... Emissionskontingente") sollte redaktionell überarbeitet und der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung (07.04.2014 bis 15.05.2014) mit Kapitel 5.3 der Begründung (07.04.2014 bis 14.05.2014) harmonisiert werden.	Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.
		Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass nach Abzug der 4.920 Werteinheiten für diese Planung noch 33.480 anrechenbare Werteinheiten im Flächenpool der Molkerei Ammerland vorhanden sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 09.04.2014	Die überplante Fläche grenzt an die L 824 und ragt in deren Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG hinein. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind betroffen. Die für den geplanten Bau der Küstenautobahn A 20 erforderliche Um- und Ausbaumaßnahme im Zuge der L 820 beginnt südlich des Bebauungsplangebietes, so dass hier keine Betroffenheiten entstehen. Folgendes ist zu beachten: 1. Zu Ziff. 3,2.3, 2, Absatz der Begründung weise ich darauf hin, dass nur die 2 Altgehölze als zu erhalten festgesetzt werden können, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden (vergl. Planzeichnung). 2. Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 11/1 ist mit der Nutzungsänderung, d.h. spätestens bei Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet aufzuheben und vollständig zu entfernen. Die Zierhecke, die vermutlich zur Einfriedigung des Wohngrundstückes auf Straßengrund gepflanzt wurde, ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Westerstede ebenfalls zu entfernen. 3. Durch unter Ziff. 3.2.2 angeführte evtl. vorgesehene Beleuchtung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 824 nicht beeinträchtigt werden. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes, Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des Bebauungsplanes.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst. Die Hinweise werden beachtet. Für den Bereich der vorhandenen Zufahrt sieht der Bebauungsplan Nr. 73I/ A einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor. Der Hinweis der Landesbehörde wird beachtet. Der Hinweis in der Begründung bezieht sich darauf, dass ggf. geplante Beleuchtungsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen sind. Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 14.04.2014	Von unserer Seite bestehen keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	ExxonMobil Production Riethorst 12 30659 Hannover 08.04.2014	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung Und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax. Anlagen: Erläuterung Bergwerkseigentum ,Übersichtskarte	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung dürfte dieses Recht im Plangebiet nicht mehr auslösbar sein. Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	LGLN Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 08.04.2014	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens öder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungsnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsgebiet vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung wird eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht gesehen.
6	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 17.04.2014	Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen und eine Transformatorenstation, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (44,6 KB) beigefügt.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven 05.05.2014	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 73/IA abgeben. Aus den uns vorliegenden Planunterlagen und den schriftlichen Begründungen, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan sprechen. Da noch keine weitergehenden Planungen bezüglich der Erweiterungen der Käserei in den Begründungen zum Bebauungsplan angesprochen werden, gehen wir davon aus, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/1 A keine höheren Schmutzwassermengen in das Kanalnetz abgegeben werden. Sollte dies doch der Fall sein, so bitten wir um frühzeitige Benachrichtigung. Sollte ein Rückbau des Hausanschlusses des bestehenden Gebäudes an der Oldenburger Landstraße Nr. 1 notwendig werden, so wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Molkerei wird eine Erweiterung der betrieblichen Kläranlage angestrebt. Der Hinweis wird beachtet.
8	OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake 06.05.2014	wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Leitung ist bereits nachrichtlich im Plan übernommen und befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen einer privaten Grünfläche und der Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich. Ein Hinweis zur den Schutzbestimmungen ist ebenfalls bereits in der Planzeichnung enthalten. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOVW	Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB WasserV und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich daraufhin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz {leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden, Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.	Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Siehe oben
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon: 04488 845211 in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
9	NABU Oldenburg Land e. V. Schlosswall 15 26122 Oldenburg 04.05.2014	Zu den o. a. Bauleitplänen der Gemeinde Wiefelstede nennten wir wie folgt Stellung: <u>Allgemeines:</u> Die Erschließung immer neuer Gewerbe- (und Siedlungs-) gebiete und der damit verbundene Landschaftsverbrauch stellt aus Sicht des Naturschutzes ein immer größeres Problem dar. Unbestritten in der Literatur ist die ständig fortschreitende Verarmung unserer Landschaft und einhergehend damit die Artenarmut der Pflanzen- und Tierwelt. Jede Gemeinde sollte sich daher vom Konkurrenzdruck durch Nachbargemeinden und eingefahrenen Verfahrensweisen lösen und sich Gedanken in Richtung einer nachhaltigeren Gewerbe- und Siedlungspolitik zuwenden. Da Boden nicht beliebig vermehrbar ist und damit in absehbarer Zukunft eine Wachstumsgrenze erreicht sein dürfte, ist rechtzeitiges Umdenken das Gebot der Stunde. Ermutigende Beispiele sind z. B. in der Samtgemeinde Barnstorf im Landkreis Diepholz zu finden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Erweiterung der Molkerei wird ein bebautes Grundstück mit randlich vorgesehenen Anpflanzungsflächen, das in der 45. FNP-Änderung bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet für die Molkerei, des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Bestand und Erweiterungsvorhaben, der städtebaulichen Arrondierung der Gewerbefläche sowie der nur geringfügigen Inanspruchnahme von Freiflächen hält die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes und die bauliche Verdichtung an dem Standort mit den Maßgaben zur Innenentwicklung verträglich. Durch die Arrondierung des Gewerbegebietes am jetzigen Standort wird dem Landschaftsverbrauch grundsätzlich entgegengewirkt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	**Im Einzelnen:**	
		Zu a) Der Umweltbericht zum FPlan geht im Punkt 1.3 davon aus, dass „im unmittelbar südlichen und westlichen Umfeld gleichartige Biotopstrukturen und mit dem Niederungsbereich auch ungestörte Lebensraumstrukturen bestehen", die den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgleichen, sodass die „Aufrechterhaltung der potenziell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist...".	Die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 118 II sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
		Mit dieser unbelegten Pauschalaussage macht es sich das Planungsbüro leicht und argumentiert höchstwahrscheinlich im Sinne des Auftraggebers, So wird dem unbefangenen Betrachter der Anschein vermittelt, als sei die Zurückdrängung eines Lebensraums nur eine Sache der Betrachtungsweise und irgendwie würde sich die Natur schon einrichten. Dass der Artenschwund auch eine Ursache haben muss und dieser in erster Linie mit der Aufgabe von Grünland und natürlichen Lebensräumen sowie der ein immer heftigeres Maß annehmenden Verbauung unserer Landschaft einhergeht, wird dabei tunlichst vernachlässigt bzw. findet keinerlei Ausdruck in der Planung. Immerhin kommt man im Abschnitt „Situation im Plangebiet" zu der Aussage, dass „Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten ... im Plangebiet nicht auszuschließen1* sind. Dabei belässt man es dann aber auch.	
		Gefordert wird daher von uns die Vorlage einer qualifizierten UVP, die auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten eingeht.	
		Zu b) Gegen den **Bebauungsplan 73/1 A** bestehen keine gravierenden Bedenken, sodass auf eine qualifizierte Stellungnahme verzichtet wird.	Der Hinweis wir zur Kenntnis genommen.
		Abschließend bitten wir um die Abänderung der Beteiligungsmöglichkeit in eine rein digitale, sodass der erhebliche Papieraufwand vermieden wird.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 17.04.2014
2. Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 23.04.2014
3. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.04.2014
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 10.04.2014
5. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014
6. Oldenburgische IHK, Schreiben vom 29.04.2014
7. PLEdoc GmbH, Email vom 09.04.2014
8. Kabel Deutschland, Email vom 06.05.2014
9. Telekom Deutschland, Email vom 19.05.2014

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 73/I A "Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Alfred Menger, Rhododendronstraße 22, 26655 Westerstede

Westerstede, den .....

Öff. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73/I A mit der Begründung hat vom 07.04.2014 bis 14.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 73/I A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73/I A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 73/I A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

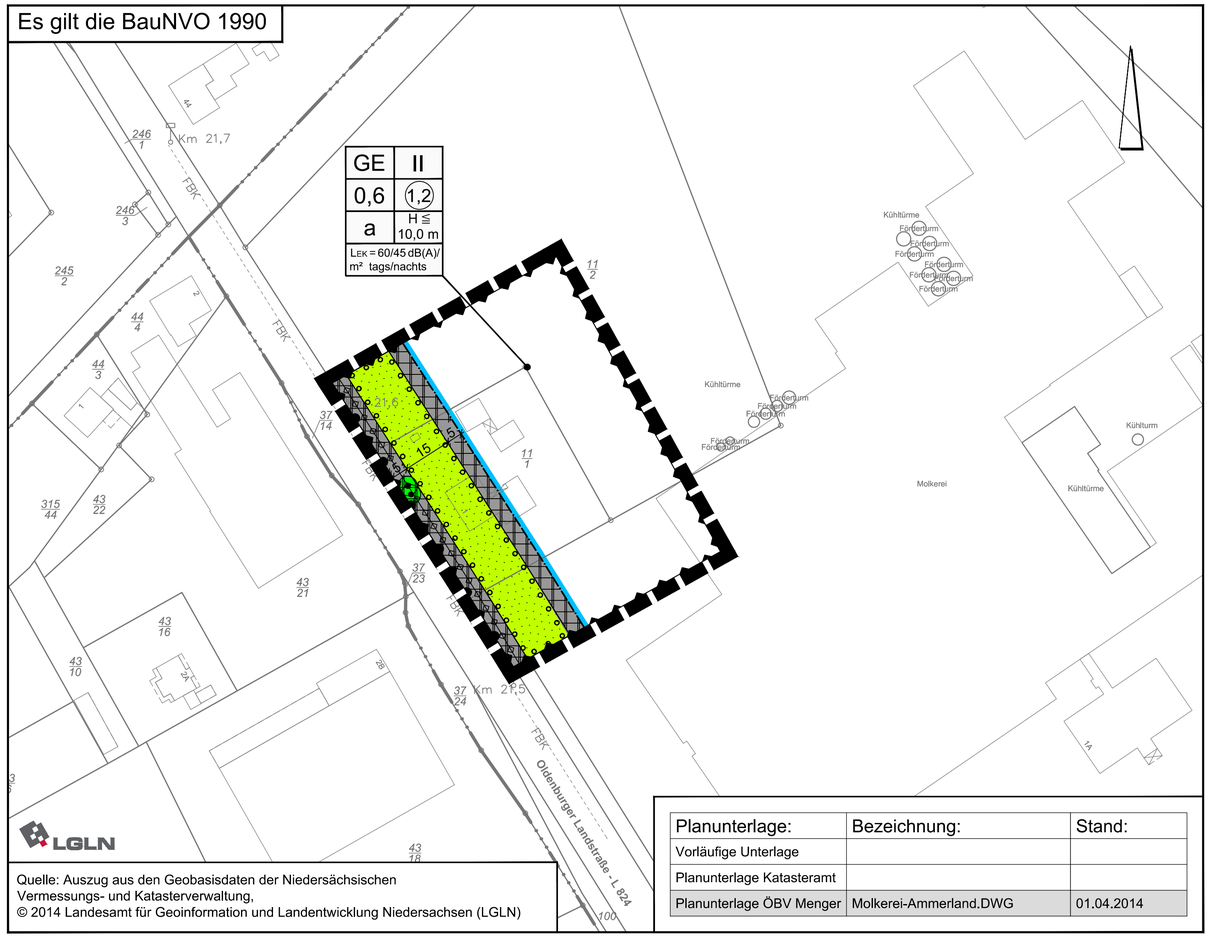
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Molkerei-Ammerland.DWG	01.04.2014

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H ≦ 10 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LEK=60/45dB(A) /m² tags/nachts — Emissionskontingente tags/nachts

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Rechtsverbindliche Pläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73/I, der von diesem Bebauungsplan Nr. 73/I A überlagert wird, außer Kraft.

Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die Trinkwasserleitung des OOWV ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Die DIN 1998, Punkt 5, ist zu beachten.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Verkehrslärm

Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen den von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Textliche Festsetzungen

1. Die Höhe baulicher Anlagen darf 10 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche nicht überschreiten. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.

2. In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig.

4. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß den Ausführungen in der Begründung zu bepflanzen.

   Es ist eine etwa 8-reihige Anpflanzung als abgestufter Aufbau mit einem vorgelagerten Saumgürtel und einer doppelten Strauchschicht anzulegen. Die mittleren Reihen sollen aus einer lückig gepflanzten Baumschicht bestehen. Der Pflanz- und Reihenabstand der Strauchbestände beträgt etwa 1,5 m zueinander, der Pflanzabstand bei Bäumen bis 15 m Höhe beträgt etwa 2 x 2 m, bei größer werdenden Bäumen 3 x 3 m oder 3 x 2 m.

   Folgende Arten können verwendet werden:

Baumarten:		Straucharten:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer peudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Lonicera periclymenum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Sambucus nigra	Holunder
		Sorbus aucuparia	Eberesche

5. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzte Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

   Hinweise:
   Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente L_{EK} ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen sowie von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

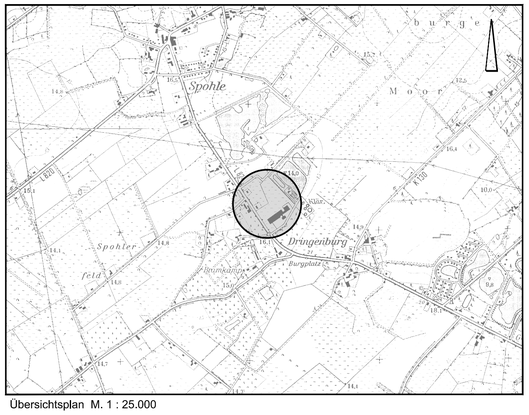
   Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

gezeichnet:	U. E.	M. Witting	K. Heise	A. Kampen		
geprüft:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	25.02.2014	27.03.2014	02.04.2014	28.05.2014		

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 73/I A
"Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Juni 2014

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

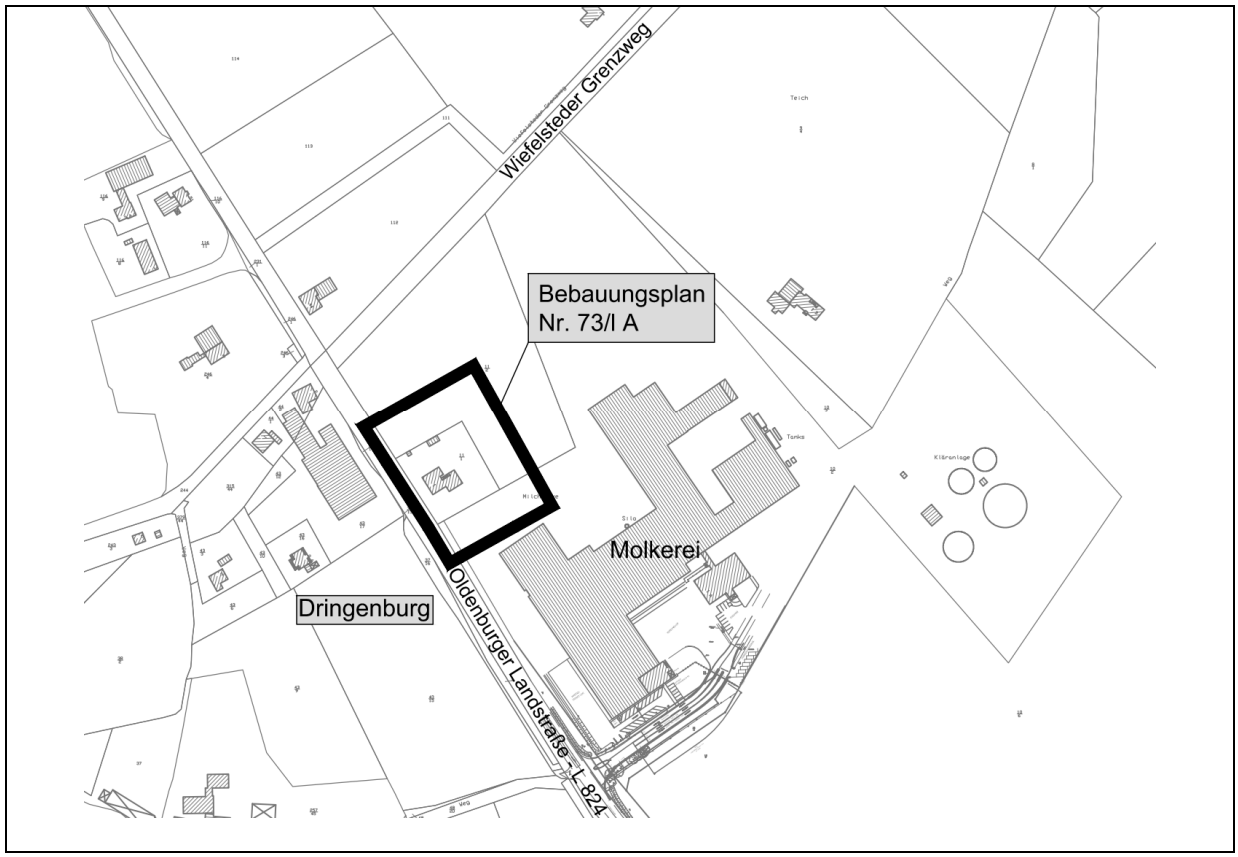
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 73/I A

„Gewerbegebiet Dringenburg, Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Juni 2014

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG ... 3
1.1 Planungsanlass ... 3
1.2 Rechtsgrundlagen ... 3
1.3 Beschreibung des Plangebietes ... 3
1.4 Planungsrahmenbedingungen ... 3
1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ... 4

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ... 5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ... 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ... 6
3.2 Abwägungsrelevante Belange ... 7
3.2.1 Verkehrliche Belange ... 7
3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... 7
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft ... 8
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft ... 10
3.2.5 Archäologische Denkmalpflege ... 11
3.2.6 Klimaschutz ... 11

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ... 11
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen ... 11
4.2 Bauverbotszone ... 12
4.3 Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen ... 12
4.4 Festsetzungen zum Lärmschutz ... 12

5. ERGÄNZENDE ANGABEN ... 12
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten ... 12
5.2 Ver- und Entsorgung ... 12
5.3 Daten zum Verfahrensablauf ... 13

ANLAGEN

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 73/I
Schalltechnische Stellungnahme Itap vom 19.03.2014

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, das Bebauungsplangebiet zu erweitern, um das Gewerbegebiet der Molkerei Dringenburg zu arrondieren.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Molkerei Ammerland liegt in Dringenburg an der Oldenburger Straße L 824, die im Süden nach Wiefelstede und im Norden nach Varel führt. Der Standort der Molkerei mit Produktionsanlagen, Trockentürmen und Verwaltungsgebäude liegt nordwestlich einer Gemeindestraße, die zur Erschließung des Betriebsgeländes dient. Stellplätze für Mitarbeiter befinden sich parallel zur L 824 und am östlichen Rand der Gemeindestraße. Im Südosten ist ein Lkw-Parkplatz mit einem Wall in Richtung L 824 vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine betriebsinterne Kläranlage.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 73/I A befindet sich nordwestlich der vorhandenen baulichen Anlagen der Molkerei. Es handelt sich dabei um ein Grundstück mit einem Wohnhaus und den daran angrenzenden randlichen Flächen des Grundstücks der Molkerei. Im Südosten schließen das Molkereigebäude mit Umfahrt an, im Nordosten liegt eine Freifläche, die als betriebliche Abstellfläche genutzt wird. Im Nordwesten grenzt eine Weidefläche an. Das Wohngrundstück ist zu den angrenzenden Nutzungen durch eine breite Gehölzreihe abgeschirmt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

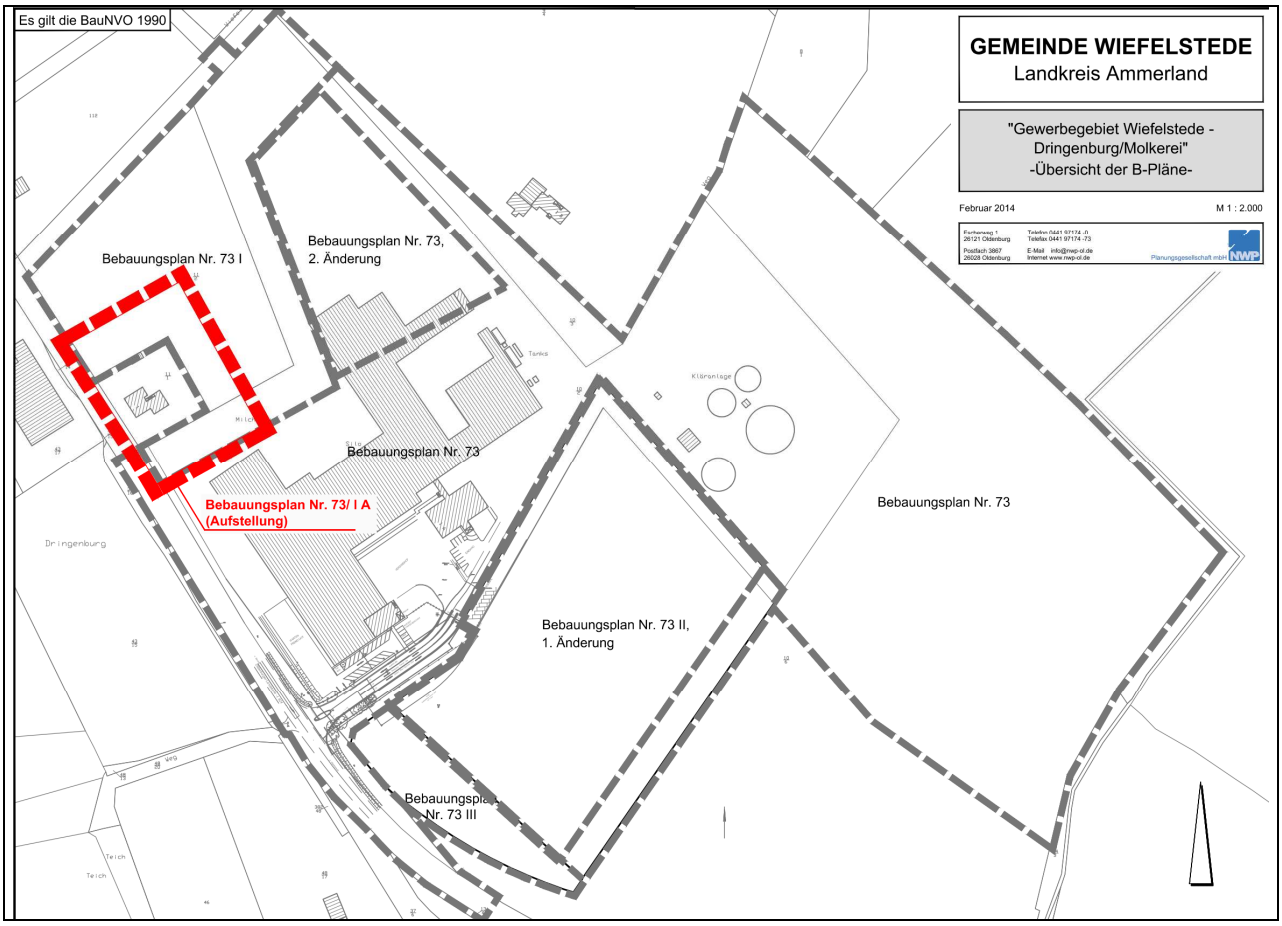
In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen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

❑ Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist durch die 45. FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan Nr. 73/I wurde hieraus entwickelt.

❑ Bebauungspläne

Die Molkerei Dringenburg ist planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 73, 73/I, 73/II und 73/III sowie der 2. Änderung des B-Planes Nr. 73 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 73/II beordnet. Hier sind überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen.



Das Plangebiet erfasst einen Teilbereich des B-Planes Nr. 73/I. Hier ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, die für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m überschritten werden kann. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen von über 50 m zu. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig. Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind Emissionskontingente ausgewiesen. Randlich sind entlang der Oldenburger Straße 15 m breite und randlich des Wohngrundstücks 15 bis 20 m breite Anpflanzungsflächen festgesetzt.

1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.73/I A erfasst Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73/ I „Molkerei Dringenburg“ und das bisherige Wohngrundstück auf dem Flurstück 11/1 der Flur 4 in der Gemarkung Wiefelstede. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 0,8 ha.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bei der Molkerei Ammerland handelt es sich um einen expandierenden Betrieb, der sich am Standort in Dringenburg etabliert hat und einen wichtigen Wirtschaftsstandort in der Gemeinde Wiefelstede darstellt. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der Sicherung dieses Standortes zur Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen ein hohes Gewicht ein. Als expandierender Betrieb ist die Molkerei gefordert, sich durch betriebliche Maßnahmen den vorherrschenden Marktbedingungen anzupassen. Daher sind in den letzten Jahren bereits konstant bauliche Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt worden. Der Standort in Dringenburg ist bereits im Flächennutzungsplan 1989 der Gemeinde Wiefelstede als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Arrondierung nach Nordwesten erfolgte im Jahre 2000 durch Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hieraus wurden der Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 und die Teilpläne I bis III einschließlich der Änderungen entwickelt.

Das Flurstück 11/1 ist bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst worden, da hier dem Bestand einer Wohnnutzung Rechnung getragen wurde. Diese soll nunmehr aufgegeben und das Grundstück an die Molkerei veräußert werden. Die Molkerei möchte in diesem Abschnitt die Käserei erweitern. Durch die Einbeziehung des Flurstücks 11/1 kann das Gewerbegebiet entlang der L 824 arrondiert und das Grundstück in die Betriebsfläche der Molkerei mit einbezogen werden. Um den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche des vorhandenen Gewerbegebietes herzustellen ist es erforderlich, die das bisherige Wohngrundstück umgebende Grünfläche mit Pflanzgebot aufzuheben und entsprechend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/I zu überplanen. Ein Teilausgleich für des überplanten und real auch vorhanden Gehölzstreifen erfolgt durch Schließung des 15 m breiten Gehölzstreifens entlang der L 824. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A sichern die Fortsetzung der überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 73/I mit den gleichen Festsetzungen wie im Ursprungsplan.

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB).

Zur Erweiterung der Molkerei wird ein bebautes Grundstück mit randlich vorgesehenen Anpflanzungsflächen, das in der 45. FNP-Änderung bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet für die Molkerei, des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Bestand und Erweiterungsvorhaben, der städtebaulichen Arrondierung der Gewerbefläche sowie der nur geringfügigen Inanspruchnahme von Freiflächen hält die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes und die bauliche Verdichtung an dem Standort mit den Maßgaben zur Innenentwicklung verträglich. Durch die Arrondierung des Gewerbegebietes am jetzigen Standort wird dem Landschaftsverbrauch grundsätzlich entgegengewirkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der Planbereich hat eine Größe von 7.960 qm und liegt somit unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgt nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht anzuwenden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses ist bei der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in der 45. Flächennutzungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von privater Seite liegen keine Stellungnahmen vor. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise abgegeben, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Die Empfehlung des Landkreises zur Beschränkung von Verkaufsflächen für mögliche Einzelhandelsbetriebe wird nicht berücksichtigt. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. Der Hinweis zur Kompensation und die redaktionellen Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen wurden angepasst.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den Baumbeständen, den Zufahrten und möglichen Beleuchtungsmaßnahmen werden beachtet, die Begründung wurde hierzu redaktionell ergänzt.
- Die Hinweise des Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN) zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis ExxonMobil Production zur Bergbauberechtigung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung dürfte dieses Recht im Plangebiet nicht mehr auslösbar sein.
- Die Hinweise der LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung wird eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht gesehen.
- Die Hinweise des OOWV und der EWE NETZ GmbH zu den Versorgungsanlagen im Plangebiet sowie die Hinweise der EWE WASSER GmbH zur Abwasserentsorgung werden beachtet. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. Die Hinweise des OOWV zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung beachtet.
- Die Hinweise des NABU werden zur Kenntnis genommen. Zum Landschaftsverbrauch wurde in der Begründung bereits Stellung genommen. Die Aussagen wurden hierzu noch ergänzt.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Verkehrliche Belange

Das Gelände der Molkerei ist verkehrlich über eine Gemeindestraße an die Oldenburger Landstraße L 824 angebunden. Diese ist verkehrsgerecht mit mehreren Fahrspuren ausgebaut und sichert die Anbindung des Betriebsgeländes an die öffentliche Erschließung. Der Be- und Entladeverkehr für den Produktionsbereich läuft über eine Umfahrt und wird ebenfalls über diese Anbindung abgewickelt. Der westlich der Molkerei gelegene Heidjeweg wird nicht belastet. Durch die zunehmende Umstellung auf Trockenmilchprodukte ergibt sich nach Auskunft der Molkerei insgesamt eine Reduzierung der Verkehre.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr plant im Bereich des Plangebietes den Ausbau der Landesstraße im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der A 20. Die erforderlichen Flächenansprüche für die Ausbaumaßnahmen berühren den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Für den Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Flurstück 11/1 sieht der Bebauungsplan Nr. 73I/ A einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass die vorhandene Zufahrt mit der Nutzungsänderung, d.h. spätestens bei Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet aufzuheben und vollständig zu entfernen ist. Die Zierhecke ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Westerstede ebenfalls zu entfernen.

ÖPNV-Versorgung

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der von der Regionalbuslinie 330 (Conneforde - Wiefelstede - Oldenburg) bedienten Haltestelle "Dringenburg, Spohler Weg".

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I wurde ein schalltechnisches Gutachten[1] erstellt. Ziel war hier die Ermittlung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Gewerbegebiet, die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt werden. Hierdurch sollte gesichert werden, dass die Schallimmissions-Richtwerte für die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Außenbereich eingehalten werden. Dabei wurde dem Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1 der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet und flächenbezogen Schallleistungspegel vom L“WA = 60/45 dB(A) tags/nachts für das Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser soll als Emissionskontingent in dem Bereich der Erweiterungsfläche übernommen werden, da die schutzwürdige Nutzung des Wohnhauses entfällt.

Die Übernahme des o.g. Schallleistungspegels wurde unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen durch eine schalltechnische Berechnung des Büros Itap[2] überprüft. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsbeitrag der akustisch wirksamen Fläche des Plangebietes an allen Immissionsorten mindestens 10 dB(A) unterhalb des Orientierungswerts von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts liegt.

---

1 Büro für Lärmschutz, Jacobs, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Gutachten Nr. 00091336 vom 08.09.2000

2 itap -Institut für technische und angewandte Physik- GmbH, Marie-Curie Straße 8, 26129 Oldenburg, Schalltechnische Stellungnahme Stand 18.03.2014

Damit befinden sich die Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der Gewerbefläche, sodass eine Beurteilung aller angrenzenden Gewerbeflächen als Geräuschvorbelastung nicht erforderlich ist. Im Bebauungsplangebiet kann daher ein Emissionskontingent L_{EK} tags/nachts von 60/45 dB(A) festgesetzt werden.

- **Verkehrslärm**

Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung auf der L 824 wurde eine Verkehrslärmabschätzung in Bezug auf die Schutzansprüche des Gewerbegebietes durchgeführt. Die Landesstraße L 824 ist nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2010 mit 4.200 Fahrten pro Tag belastet, der Lkw-Anteil beträgt ca. 5 %. Die Zahlen wurden für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren pauschal um 20 % erhöht, so dass von rd. 5.000 Fahrten pro Tag ausgegangen wird. Der Abstand der nächstgelegenen Baugrenze des Gewerbegebietes zur L 824 beträgt ca. 30 m. Die Lärmabschätzung mit dem Computerprogramm LIS (Lärm im Städtebau) ergibt bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h einen Beurteilungspegel von 58,9/50,2 dB(A) tags/nachts und bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h einen Beurteilungspegel von 61,4/52,7 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen somit deutlich unter den Orientierungswerten von 65/55 dB(A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet. Auswirkungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten, zumal nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine schutzwürdige Nutzung in der Erweiterungsfläche geplant ist.

- **Beleuchtung**

Durch eventuelle erforderliche Beleuchtungsmaßnahmen darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 824 nicht beeinträchtigt werden. Geplante Beleuchtungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von störenden Beleuchtungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft

- **Eingriffsregelung**

Durch die infolge der Gewerbegebietsausweisung zulässige Erhöhung der Versiegelungsrate im Plangebiet erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist dieser Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Die Gemeinde Wiefelstede verzichtet zugunsten der Innenentwicklung auf eine Kompensation des versiegelungsbedingten Eingriffs.

Zur Vermeidung des Eingriffs werden 2 Altgehölze am Rand der L 824 zur Erhaltung festgesetzt. Der Wegfall der im Plangebiet gelegenen Anpflanzungsfläche in einer Größe von 2.450 qm und einer Wertstufe von 3[3] erfordert jedoch eine Kompensation von 7.350 Wertpunkten. Ein Teilausgleich wird durch die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche in einer Größe von 810 qm entlang der L 824 geschaffen. Bei einer Wertstufe von 3 ergibt sich eine Kompensation von 2.430 Wertpunkten. Insgesamt verbleibt jedoch ein Wertedefizit von 4.920 Wertpunkten, das im Flächenpool der Molkerei Ammerland kompensiert wird. Nach Abzug der Werteinheiten für diese Planung verbleiben noch 33.480 anrechenbare Werteinheiten im Flächenpool.

3 entsprechend der Bilanzierung im Bebauungsplan Nr. 73/I nach dem Modell des Nds. Städtetages

- **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).[4] Das erfolgt zunächst im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung im März 2014.

Bei dem Plangebiet handelt es sich noch um ein Privatgrundstück mit Wohn- und Nebengebäuden sowie umgebenden, gestalteten Freiflächen, in denen Rasenflächen dominieren. Eingerahmt wird das Gebiet zum einen von Schnitthecken aus nicht einheimischen Sträuchern (Thuja-Hecken) und von einer mehrreihigen randlich im Zuge der angrenzenden Gewerbeplanung angelegten Laubgehölzanpflanzung. An bedeutenden Strukturen sind im Plangebiet im straßenseitigen Gartenbereich zwei Kastanien und eine Eiche sowie im rückwärtigen Bereich zwei Kastanien, eine Buche und eine Eiche hervorzuheben. Zusammen mit den Gehölzen innerhalb der Gärten und den umgebenden Siedlungsgehölzanpflanzungen bilden diese als Brutstandorte Lebensraumpotentiale aus, und in den Großgehölzen sind auch Fledermausquartiere nicht auszuschließen. 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 weisen sehr spezielle Habitatansprüche auf, 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

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind unter den artenschutzrechtlichen Aspekten im Wesentlichen folgende Biotopstrukturen betroffen:

- Verlust der 15 m breiten, das Gebiet einrahmenden Laubgehölzanpflanzung (festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgebot aus dem Bebauungsplan Nr. 73 I) mit Lebensraumpotential für störungsunempfindliche Gehölzbrüter.
- Verlust von mindestens vier Großgehölzen innerhalb der neuen Baufläche, die straßenseitigen Großgehölze sollten in den neu anzulegenden, 15 m breiten Pflanzstreifen integriert werden.

4 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.

Bezüglich der oben aufgeführten Verbotstatbestände gelten folgende Grundsätze:

Um eine **Tötung** von Tieren und von Gelegen, Nestern zu vermeiden, sind notwendige Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis einschl. Februar) durchzuführen (Bauzeitenregelung). Auch sollten unmittelbar vor Fällung die Großgehölze auf Quartiere untersucht werden.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch den Verlust von Gehölzbeständen mit Lebensraumpotential. Neben flächigen Laubgehölzanpflanzungen sind auch markante Einzelbäume betroffen, die aufgrund des Alters und der Struktur auch Quartierspotentiale für Fledermäuse aufweisen können. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen und zum Ausgleich werden straßenseitige Gehölzanpflanzungen vorgenommen, die der Aufrechterhaltung von Gehölzpotentialen, als auch dem Biotopverbund dienen sollen. In diesen durchgängigen Gehölzstreifen sind die straßenseitigen Großgehölze (2 Kastanien, 1 Eiche) zu integrieren.

Mit der Ausgleichspflanzung und dem Erhalt von einigen Großgehölzen kann in diesem sowohl von Siedlungsstrukturen vorbelasteten Raum als auch mit den im weiteren Umfeld ausgeprägten Gehölzstrukturen davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit der Fortbestand der betroffenen Brutvogelpopulationen auch weiterhin gesichert sein kann. Der Verbotstatbestand der Fortpflanzungs- und Ruhestättenverluste kommt somit nicht zum Tragen.

Erhebliche **Störungen,** die den Fortbestand der Populationen von Vögeln gefährden könnten, werden aufgrund der bestehenden, vergleichbaren Nutzungen im Umfeld und durch die zu erwartenden Siedlungstoleranten Arten an diesem Standort nicht erwartet.

Eine erhebliche Störung von Jagdaktivitäten von Fledermäusen ist im Raum ebenfalls nicht zu erwarten, da auch nach der Umsetzung der Planung mit dem anzulegenden und somit durchgehenden Gehölzstreifen entlang der Landesstraße Gehölze als Jagdleitlinie erhalten bleiben.

Fazit

Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – vor allem dem Erhalt einzelner Großgehölze, der Ausgleichspflanzungen und der zeitlichen Festlegung der Gehölzfällungen (Bauzeitenregelung) - können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände weitgehend ausgeschlossen oder vermieden werden.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/II wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Frilling aus Vechta erstellt (Stand Juni 2007). Hier wurde zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von rd. 2.230 m³ auf dem im Eigentum der Molkerei befindlichen Grundstück nordöstlich der Kläranlage vorgesehen. Die schadlose Oberflächenentwässerung für die Molkerei ist somit im Grundsatz durch vorhandene Rückhalteanlagen und ein neues Becken auf dem im Eigentum der Molkerei befindlichen Grundstück nordöstlich der Kläranlage geregelt. Da sich die Versiegelungsrate nicht erheblich erhöhen wird, sind durch die Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten.

3.2.5 Archäologische Denkmalpflege

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte archäologische Fundplätze. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Der Teilausgleich des Pflanzgebotes an der L 824 trägt dem Klimaschutz Rechnung. Weitere Maßnahmen sind ggf. bei der objektbezogenen Ausgestaltung des Vorhabens möglich.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/I A wird ein Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und somit die Art der Nutzung aus dem B-Plan 73/I arrondiert.

Die Gemeinde verzichtet auf eine Festsetzung zur Einschränkung möglicher im Gewerbegebiet zulässigen Verkaufsflächen, da es sich bei der Molkerei Ammerland um einen zusammenhängenden Betrieb mit dem Schwerpunkt der Produktion handelt. Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 73 /I übernommen. Es gilt somit eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Es gilt die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen auch über 50 m ermöglicht. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 10 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsfläche. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit einem Abstand von 5 m zu dem neuen Pflanzflächen an der L 824 festgesetzt und schließen an die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 73/I an.

4.2 Bauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Bereich der L 824 an die außerhalb einer nach § 4 (1) des Nieders. Straßengesetzes (NStrG) zusammenhängend bebauten Ortslage (freie Strecke) an. Hier gilt gemäß § 24 Abs. 1 des NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Die überbaubaren Flächen unterschreiten diesen Abstand.

In der Bauverbotszone sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Anlagen werden daher zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der L 824 von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Eine direkte Erschließung der Bauflächen zur L 824 ist ebenfalls nicht zulässig. An der L 824 wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen.

4.3 Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen

Zur L 824 wird das 15 m breite Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ergänzt, so dass eine durchgängige Eingrünung gesichert ist. Gemäß den Vorgaben des Anschlussplanes 73/I soll hier eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen erfolgen.

4.4 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zur Berücksichtigung schutzwürdiger Nutzungen in der Nachbarschaft wird ein Emissionskontingent L_{EK} tags/nachts von 60/45 dB(A) festgesetzt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	**7.960 qm**
Gewerbegebiet	6.400 qm
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	1.560 qm

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Eine OOVW Leitung entlang der L 824 wurde nachrichtlich übernommen. Die Leitung befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen einer privaten Grünfläche und der Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.

In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen und eine Transformatorenstation, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EWE NETZ GmbH einzuholen.

Seitens der EWE WASSER GmbH ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan sprechen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 73/1 A dürfen jedoch keine höheren Schmutzwassermengen in das Kanalnetz abgegeben werden. Die Molkerei strebt zukünftig eine Erweiterung der betrieblichen Kläranlage an.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	17.03.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung	27.03.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.04.2014 bis 14.05.2014
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom:	04.04.2014
Beteiligungsfrist	bis 14.05.2014
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. Nr. 73/I A als Anlage beigefügt.

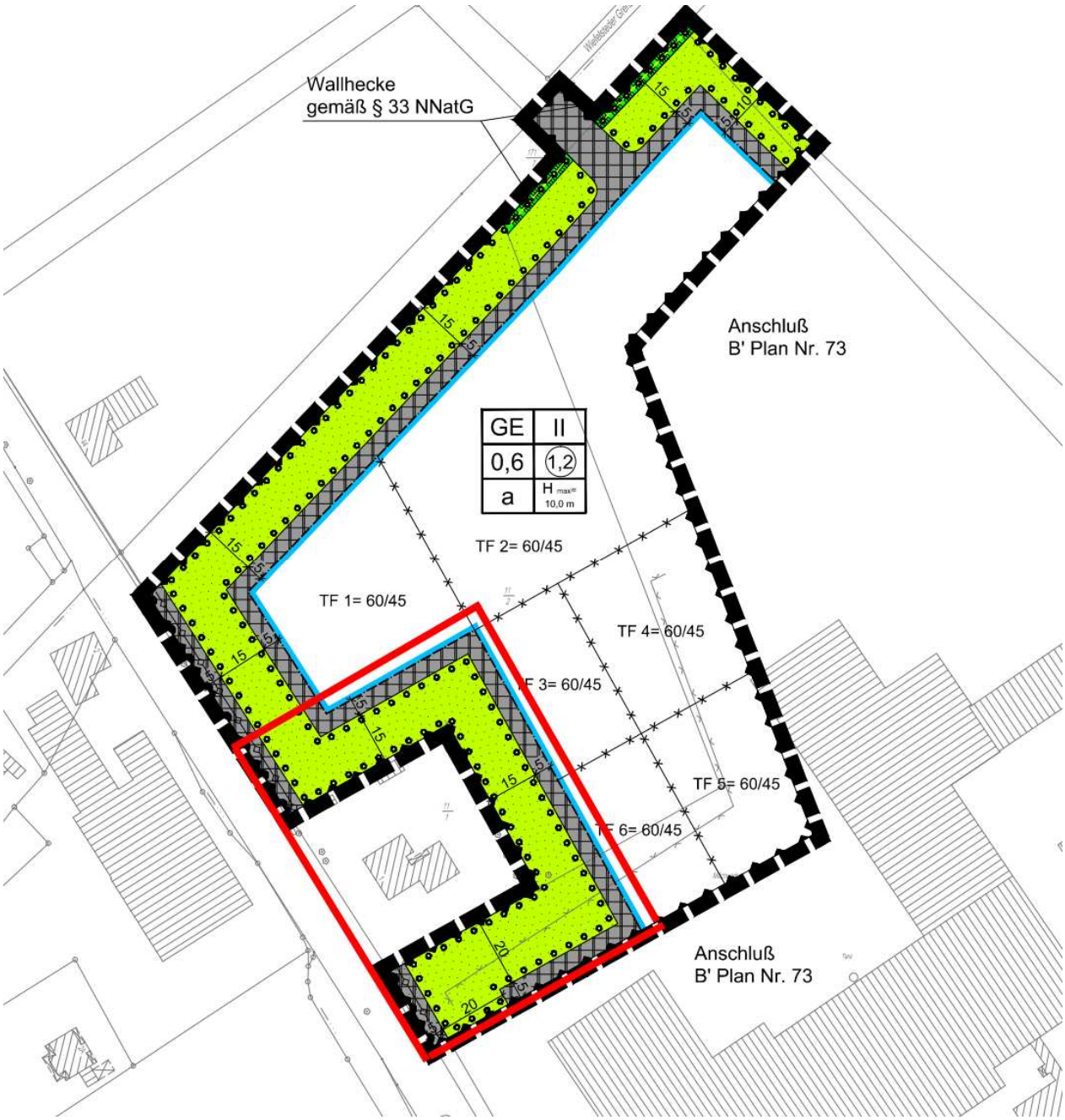
Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

Anhang

Bebauungsplan Nr. 73 /I mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73/I A



itap GmbH ▪ Marie-Curie-Str. 8▪ 26129 Oldenburg

Molkerei Ammerland
Herr Tjards
Oldenburger Landstraße 1a
26215 Wiefelstede

INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH

Messstelle nach §26 BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Akkreditiertes Prüflaboratorium nach ISO/IEC 17025

Akkreditiert durch:

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18192-01-00

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Telefon, Name	Datum
hi 2283-14-a	57061-29 Heiko Ihde ihde@itap.de	19.03.2014

Telefon
(0441) 570 61 0

Fax
(0441) 570 61 10

Email
info@itap.de

Postanschrift
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer
Dr. Manfred Schultz-von Glahn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung
Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28

IBAN:DE80280602280080088000
BIC: GENODEF10L2

Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 73/Ia "Gewerbegebiet Wiefelstede/Molkerei" der Gemeinde Wiefelstede - Umkontigentierung

Sehr geehrter Herr Tjards,

unsere Firma wurde von der *Molkerei Ammerland* mit der Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt. Im Rahmen dieser Stellungnahme sollen Emissionskontingente für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 73/Ia der Gemeinde Wiefelstede ermittelt werden, für welchen eine Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen ist. Es ist geplant, die Fläche mit denselben Kontingenten zu versehen, die auch im angrenzenden Plangebiet des Ursprungsplans Nr. 73/I angesetzt wurden (60 dB(A) pro m² tagsüber und 45 dB(A) pro m² nachts).

Es werden die durch die geplanten Kontingente (nach DIN 45691) verursachten Immissionskontingente an der umliegenden Wohnbebauung im Rahmen einer Immissionsprognose nach den Vorgaben der DIN 18005 ermittelt. Beurteilungsrelevante Wohnhäuser befinden sich am *Bramkampsweg 2*, an der *Oldenburger Landstraße 1b + 2a* sowie an der *Wiefelsteder Straße 44*. Jedes der Wohnhäuser ist mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zu berücksichtigen. In Abbildung 1 ist ein Vorentwurf des B-Plans Nr. 73/Ia der Gemeinde Wiefelstede (Stand Februar 2014) mit dem Geltungsbereich dargestellt.

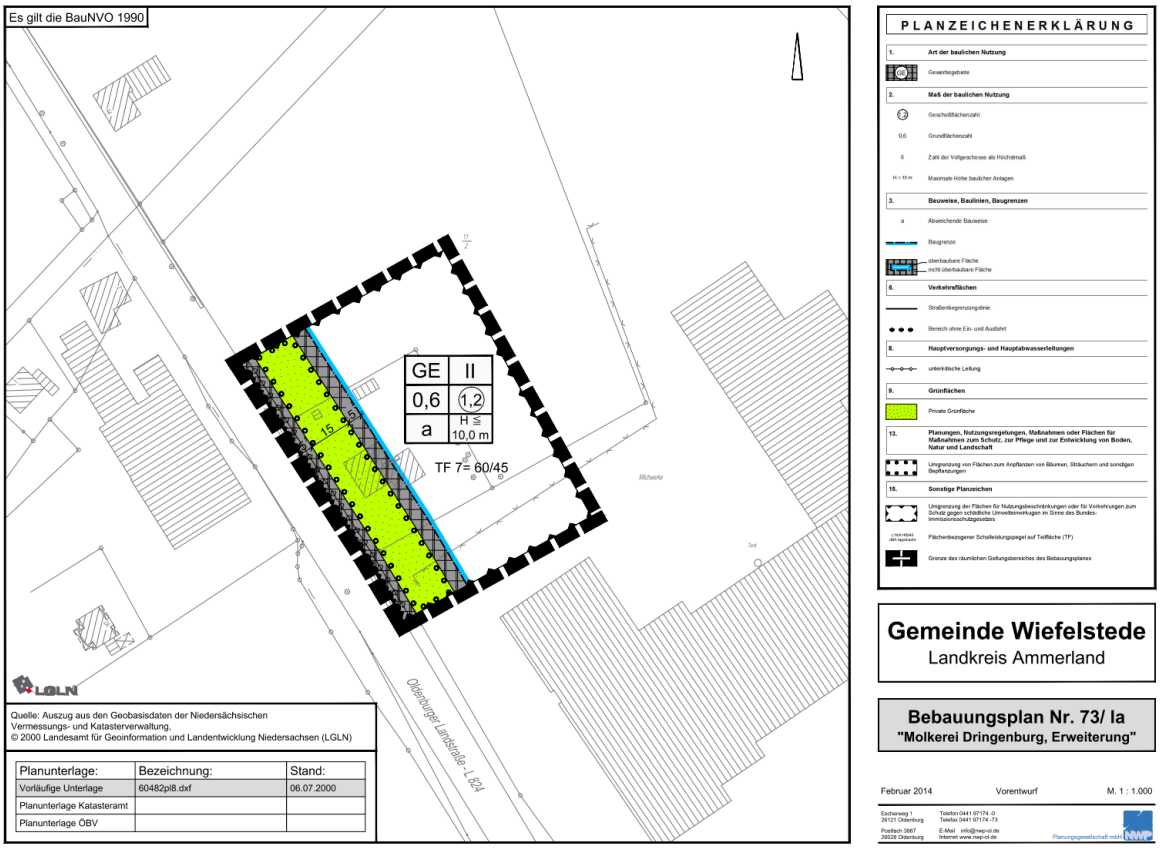


Abbildung 1: *Auszug des B-Plan-Entwurfes Nr. 73/Ia mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit näherer Umgebung, Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH.*

Beurteilungsrelevante Immissionsorte:

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Umgebung des Plangebiets sind insgesamt vier maßgebliche Immissionsaufpunkte an der vorhandenen Wohnbebauung festgelegt worden. Die Lage und der jeweilige Schutzanspruch sind Tabelle 1 und Abbildung 2 zu entnehmen.

Tabelle 1: *Beschreibung der maßgeblichen Immissionsaufpunkte.*

Immissions-aufpunkte	Straße + Haus Nr.	Aufpunkthöhe	Schutz-anspruch
IP 1	Bramkampsweg 2	EG und OG	MI
IP 2	Oldenburger Landstr. 2a	EG und OG	MI
IP 3	Wiefelsteder Str. 44	EG und OG	MI
IP 4	Oldenburger Landstr. 1b	EG	MI

Die maßgeblichen Immissionsorte sind an der vorhandenen Wohnbebauung in einem Abstand von 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am

stärksten betroffenen schutzbedürftigen Wohnraumes (Wohnen und Schlafen) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, festgelegt worden.

Die Höhe der Immissionsorte beträgt im Erdgeschoss 2,0 m und im 1. Obergeschoss 4,8 m über Oberkante Gelände. An IP 4 beträgt die Aufpunkthöhe für das Erdgeschoss abweichend 2,8 m.

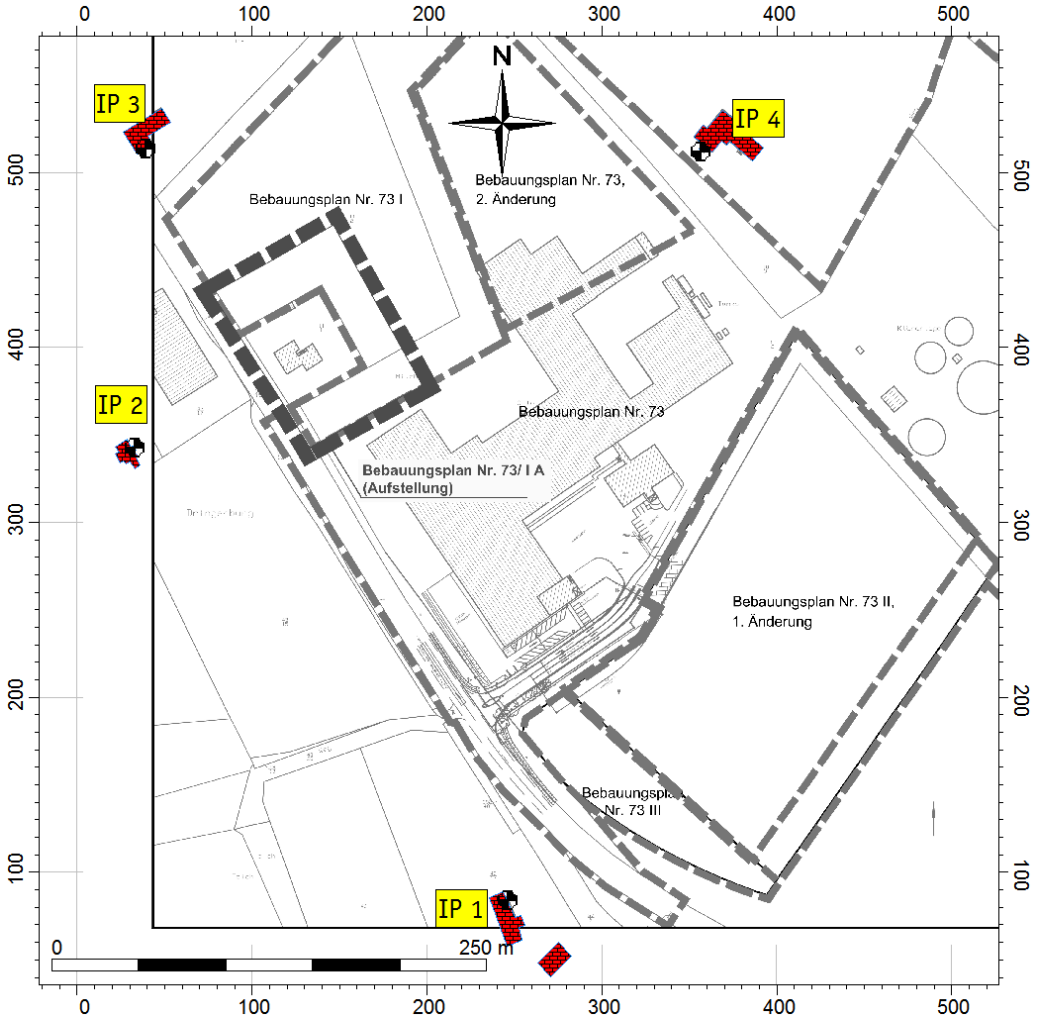


Abbildung 2: *Lageplan mit der Verteilung der umliegenden Immissionsaufpunkte, Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH.*

Vorgehensweise bei der Kontingentierung nach DIN 45691:

Da die Höhe der zu vergebenen Emissionskontingente bereits im Vorfeld der Untersuchung auf 60 dB(A) pro m² tagsüber und 45 dB(A) pro m² nachts festgelegt wurde, wird im Folgenden der Nachweis erbracht, dass der Immissionsbeitrag der Fläche des B-Plans Nr. 73/Ia aus Sicht des Schallschutzes unbedenklich ist.

Die immissionswirksame Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird mit einer Flächenschallquelle nach DIN 45691 mit folgenden Eingangsdaten belegt:

Eingangsdaten Emissionskontingente B-Plan Nr. 73/Ia:

Geräuschquellenart:	Flächenschallquelle berechnet nach DIN 45691	
Schallleistungspegel:	$L''_{WA,\,Tag}$	= 60,0 dB(A) pro m²
	$L''_{WA,\,Nacht}$	= 45,0 dB(A)pro m²
Quellhöhe:	h_e	= 1 m
Quellfläche:	F	= ca. 5900 m²
Beurteilungszeitraum	tagsüber	= 6 – 22 Uhr
	nachts	= 22 - 6 Uhr

Die Lage der Flächenschallquelle ist in Abbildung 3 dargestellt.

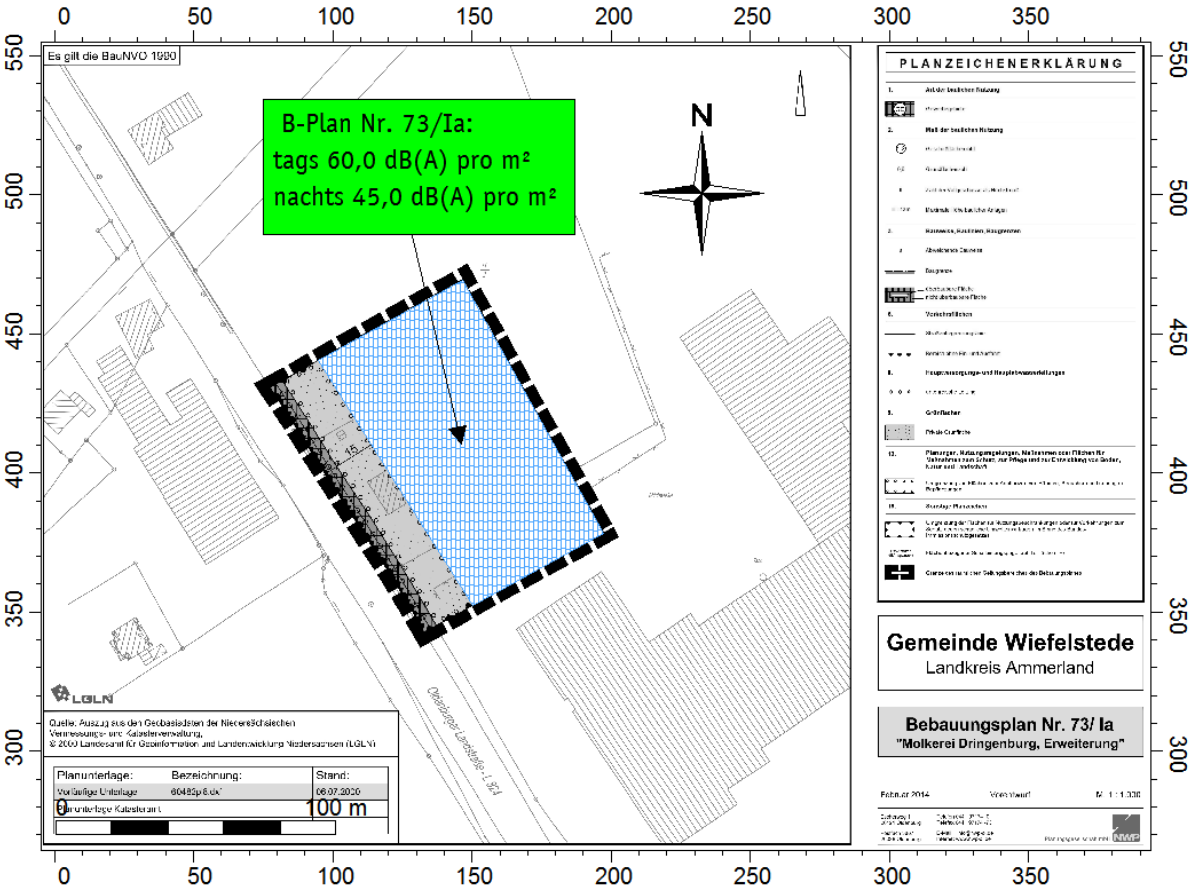


Abbildung 3: *Ermitteltes Emissionskontingent für die GE-Fläche auf dem Plangebiet.*

Immissionsprognose:

Die Berechnung der Beurteilungspegel an den umliegenden Immissionsorten wird mithilfe der Software IMMI 2013 der Firma Wölfel durchgeführt. In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente an den umliegenden Immissionsorten aufgelistet, welche mit den Orientierungswerten für gewerbliche Geräuschimmissionen nach DIN 18005 verglichen werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsbeitrag der akustisch wirksamen Fläche des B-Plans Nr. 73/Ia an allen Immissionsorten mindestens 10 dB(A) unterhalb des Orientierungswerts von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts liegt. Damit befinden sich die Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der Gewerbefläche, sodass eine Beurteilung aller angrenzenden Gewerbeflächen als Geräuschvorbelastung nicht erforderlich ist.

Tabelle 2: *Ergebnistabelle mit den ermittelten Immissionskontingenten an den umliegenden Immissionsorten.*

Immissions-orte	**Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)**		**Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)**	
	Immissions-kontingent L_{IK} [dB(A)]	**Orientierungs-wert nach DIN 18005** [dB(A)]	**Immissions-kontingent** L_{IK} [dB(A)]	**Orientierungs-wert nach DIN 18005** [dB(A)]
IP 1 EG	36,0	60	21,0	45
IP 1 1. OG	36,0	60	21,0	45
IP 2 EG	44,2	60	29,2	45
IP 2 1. OG	44,2	60	29,2	45
IP 3 EG	43,7	60	28,7	45
IP 3 1. OG	43,7	60	28,7	45
IP 4 EG	39,4	60	24,4	45

Festsetzungen im Bebauungsplan

In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben.

Vorschlag für textliche Festsetzungen bezüglich des GE-Gebiets:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	**L_{EK} tags / nachts [dB(A)]**
GE	60,0 / 45,0

- Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente L_{EK} ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen sowie von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den o. g. Emissionskontingenten.

Grundlagen der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in dieser Stellungnahme aufgeführten Unterlagen.

Oldenburg, 19. März 2014

.....

Heiko Ihde, Dipl.-Ing. (FH)

itap GMBH Messstelle n. § 26 BImSchG

.....

geprüft durch

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 06.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0156/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2014 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 22.05.2014 im Mehrzweckraum des Rathauses der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.05.2014.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge, das schalltechnische Gutachten und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge
Abwägungsvorschlag Bürgerinformationsveranstaltung
Bebauungsplan Entwurf
Textliche Festsetzungen Entwurf
Begründung Entwurf
Bestand Biotoptypen und Nutzung
Erschließungskonzept
Schalltechnisches Gutachten

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II „Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.04.2014	Da dieses Bauleitplanverfahren nach dem 20.09.2013 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der durch das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Für den Geltungsbereich dieser Planung (ca. 2,5 ha) sehe ich diese Vorgabe sowohl aus formeller Sicht als auch aus inhaltlicher Sicht als beachtet an. Mit dem angekündigten Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer (Kapitel 3.2.7 der Begründung) ist der Nachweis zu führen, dass Geruchsimmissionskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle südöstlich des Plangebiets und den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (u. a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, s. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen liegt vor. Dabei wurde 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Auch wenn der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet mit entsprechender Kompensation aufgehoben wird, ist die Erhaltung der auf den Wallhecken vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen. Der zu erhaltende und zu ergänzende Gehölzbestand ist mit einer zeichnerischen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu sichern. Für den vorgelagerten, mit Wildkrautsaum anzulegenden Wallheckenschutzstreifen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) bitte ich noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen auf privater Grünfläche sichergestellt werden soll.	Die Anregung wird berücksichtigt, 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.
		Die Kompensation von 455,5 m Wallhecke kann im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland durchgeführt werden (die fehlerhafte Angabe von 435,5 m im Kapitel 3.3 des Umweltberichts ist in Harmonisierung mit Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts noch zu korrigieren). Vor Satzungsbeschluss ist meiner Unteren Naturschutzbehörde eine Übersicht über das Ökokonto "Renaturierung der Ofener Bäke" mit Nachweis der für diese Planung benötigten Werteinheiten zu übersenden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Die Grenze des Wasserschutzgebietes Nethen (Zone III B, s. Kapitel 3.2.5 der Begründung) ist nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu übernehmen (Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung).	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Meiner Unteren Wasserbehörde ist mit dem angekündigten Entwässerungskonzept noch nachzuweisen, dass das Regenrückhaltebecken Hörne unter Berücksichtigung der aktuellen Regeln noch ausreichend bemessen ist.	Das Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt. Ergebnisse werden ggf. ind er Sitzung vorgetragen.
		Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht (Az.: 470-29-1) vom 15.04.2014 ist mit dieser Planung zu beachten.	Die Stellungnahme wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Aus touristischer Sicht ist in die Abwägung einzustellen, dass die Attraktivität des regional bedeutsamen Wanderweges in diesem Bereich zukünftig deutlich eingeschränkt wird.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: 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 und der 106. FNP-Änderung vorbereiteten 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 als festgesetzte Grünflächen nicht gewerblich genutzt werden dürfen.
		Ich schließe mich der Stellungnahme des VBN vom 10.04.2014 an und bitte ebenfalls, die Begründung (Kapitel 3.2.2) entsprechend zu modifizieren.	Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet.
		Das Verkehrsgutachten (Begründung, Kapitel 3.2.2) liegt den Planunterlagen nicht bei. Ich bitte es mir im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorzulegen und es im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch auszulegen.	Das **Verkehrsgutachten** wird derzeit überarbeitet und dem Landkreis vorgelegt sowie öffentlich mit ausgelegt.
		Die Bezeichnung der Anlagen im Inhaltsverzeichnis der Begründung sollte noch mit ihrer tatsächlichen Bezeichnung auf den Planunterlagen harmonisiert werden. Ich empfehle, auf der Abbildung im Kapitel 1.3.5 der Begründung die Flächenangaben zu korrigieren (B-Plan Nr. 118 II: 25.271 m² anstatt 25.221 m²; 106. FNP-Änderung: 140.396 m² anstatt 140.254 m²).	Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet.
		Die textliche Festsetzung Nr. 1 (1) sollte noch im Kapitel 4.1 begründet werden.	Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude entfällt zugunsten der gewerblichen Entwicklung, eine Begründung ist somit entbehrlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die städtebaulichen Übersichtsdaten sind im Kapitel 5.1 der Begründung und im Kapitel 2.3 des Umweltberichts in Harmonisierung mit der naturschutzfachlichen Bilanzierung im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts noch redaktionell zu überarbeiten (Private Grünfläche: 3.506 m² anstatt 3.509 m²). Der Umweltbericht (Kapitel 1.1 und 2.3) enthält im Gegensatz zur korrekten Begründung (Kapitel 2) die nicht ganz korrekte Behauptung, der Schutz der Gehölze werde durch eine 8 Meter breite Grünfläche gesichert (sie ist nur 5 Meter breit und 3 Meter breit ist eine nicht überbaubare, als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche). Er sollte insofern redaktionell korrigiert werden. Die Abkürzungen der Biotoptypen im Kapitel 2.1.1 des Umweltberichts weichen teilweise von denen auf dem Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen ab (z. B. HWB anstatt HWM, HW anstatt HWO). Zur besseren Transparenz rege ich eine Harmonisierung an. Im Kapitel 2.4 des Umweltberichts ist noch die Rechtsgrundlage zu korrigieren (§ 1 a (3) BauGB anstatt § 1 a (2) Nr. 3 BauGB). Ich rege an, die nachrichtlich übernommenen unterirdischen Leitungen im Plangebiet als unterirdische Hauptversorgungsleitungen zu bezeichnen. Die Planzeichen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (ohne Differenzierung nach Nummern) sollten mit der Planzeichenerklärung (mit Differenzierung nach Nummern) harmonisiert werden. Ich bitte darum, die Planzeichnung im nächsten Verfahrensschritt um die Präambel und die Verfahrensleiste zu ergänzen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	NABU Oldenburger Land e. V. Schlosswall 15 26122 Oldenburg 04.05.2014	Zu den o. a. Bauleitplänen der Gemeinde Wiefelstede nehmen wir wie folgt Stellung: **Allgemeines**: Die Erschließung immer neuer Gewerbe- (und Siedlung-) gebiete und der damit verbundene Landschaftsverbrauch stellt aus Sicht des Naturschutzes ein immer größeres Problem dar. Unbestritten in der Literatur ist die ständig fortschreitende Verarmung unserer Landschaft und einhergehend damit die Artenarmut der Pflanzen- und Tierwelt. Jede Gemeinde sollte sich daher vom Konkurrenzdruck durch Nachbargemeinden und eingefahrenen Verfahrensweisen lösen und sich Gedanken in Richtung einer nachhaltigeren Gewerbe- und Siedlungspolitik zuwenden. Da Boden nicht beliebig vermehrbar ist und damit in absehbarer Zukunft eine Wachstumsgrenze erreicht sein dürfte, ist rechtzeitiges Umdenken das Gebot der Stunde. Ermutigende Beispiele sind z. B. in der Samtgemeinde Barnstorf im Landkreis Diepholz zu finden. **Im Einzelnen:** Zu a) Der Umweltbericht zum FPlan geht im Punkt 1.3 davon aus dass „im unmittelbar südlichen und westlichen Umfeld gleichartige Biotopstrukturen und mit dem Niederungsbereich auch ungestörte Lebensraumstrukturen bestehen", die den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgleichen, sodass die „Aufrechterhaltung der potenziell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist. Mit dieser unbelegten Pauschalaussage macht es sich das Planungsbüro leicht und argumentiert höchstwahrscheinlich im Sinne des Auftraggebers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandener 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	So wird dem unbefangenen Betrachter der Anschein vermittelt, als sei die Zurückdrängung eines Lebensraums nur eine Sache der Betrachtungsweise und irgendwie würde sich die Natur schon einrichten. Dass der Artenschwund auch eine Ursache haben muss und dieser in erster Linie mit der Aufgabe von Grünland und natürlichen Lebensräumen sowie der ein immer heftigeres Maß annehmenden Verbauung unserer Landschaft einhergeht, wird dabei tunlichst vernachlässigt bzw. findet keinerlei Ausdruck in der Planung. Immerhin kommt man im Abschnitt „Situation im Plangebiet" zu der Aussage, dass „Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten ... im Plangebiet nicht auszuschließen" sind. Dabei belässt man es dann aber auch.	Diese arrondierte 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 etwa die gleichartige Naturraumausstattung (von Wallhecken gekammerte Acker- und Grünlandflächen, im Nordwesten naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens mit umgebenden Gehölzbeständen aufweist, 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.
		Gefordert wird daher von uns die Vorlage einer qualifizierten UVP, die auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten eingeht.	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.
		Zu b) Gegen den Bebauungsplan 73/1A bestehen keine gravierenden Bedenken, sodass auf eine Qualifizierte Stellungnahme verzichtet wird. Abschließend bitten wir um die Abänderung der Beteiligungsmöglichkeit in eine rein digitale, sodass der erhebliche Papieraufwand vermieden wird.	Der Bebauungsplan Nr. 73 I/A ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 06.05.2014	Im Süden grenzt Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) direkt an das Gebiet der 106. Flächennutzungsplanänderung. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland besagt, dass Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dieser Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Wald ist ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 35 m) erforderlich. Gegen die Planungen des Bebauungsplans Nr. 118 II bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.	Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist der Waldabstand ausreichend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.04.2014	Südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 118 II, der parallel zur 106. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden soll, liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Rolf Wilken-Johannes, Stahlstraße 30, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden der Hofstelle Wilken-Johannes wird Rindviehhaltung betrieben. Zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionssituation wurde von der Gemeinde Wiefelstede bereits im Vorfeld des Bauleitungsverfahrens ein Immissionsschutzgutachten bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben. Bei der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens ist gegebenenfalls eine Betriebsentwicklung in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung des Betriebes zu berücksichtigen. Aus allgemeiner und agrarstruktureller Sicht bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II. Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn im Bauleitungsverfahren festgestellt wird, dass die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes Wilken-Johannes durch die die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II nicht relevant eingeschränkt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen liegt vor. Dabei wurde 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 15.04.2014	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.	
		Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08) und des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Entlang des rechtsseitigen (nördlichen) Ufers des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 wurde im Bebauungsplangebiet Nr. 118 I ein 5,0 m breiter Gewässerrand-/Räumstreifen im Bebauungsplan festgesetzt und in das Eigentum der Ammerländer Wasseracht übertragen. Die Gewässerunterhaltung des Wzg.-Nr. 5.08.03 entlang der nördlichen Bebauungsplangebietsgrenze Nr. 118 II ist somit sichergestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Laut Satzung der Ammerländer Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 6,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. Die v. g. Abstandsregelung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 118 II eingehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen führt i. d. R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer führen. Die Ammerländer Wasseracht empfiehlt daher, das Oberflächenwasser aus dem B-Plangebiet Nr. 118 II entweder aus dem Plangebiet direkt in das an der nordwestlichen Plangebietsgrenze anschließende Hochwasserrückhaltebecken „Hörner Diek“ einzuleiten oder die Oberflächenentwässerung i. R. der geplanten Erschließung der 106. Flächennutzungsplanänderung zu regeln.	Der Hinweis wird im Entwässerungskonzept geprüft.
		Es wird daher bereits darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planungen zum „Erschließungskonzept 106. Flächennutzungsplanänderung und B-Plan 108 II“ eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung für das gesamte Plangebiet zwingend erforderlich wird. Die v. g. Erschließungsgebiete sind bei der Bemessung des zentralen Regenrückhaltebeckens Hörne nicht als versiegelte Flächen berücksichtigt worden, so dass Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung notwendig werden.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Die Ammerländer Wasseracht empfiehlt daher bereits für das Plangebiet der 106. F-Planänderung und somit für das B-Plangebiet 118 II ein zentrales Gesamtentwässerungskonzept aufzustellen, in dem bereits die wasserwirtschaftlichen Belange des B-Plangebietes 118 II Berücksichtigung finden. Vor Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist daher in einem Entwässerungskonzept nachzuweisen, wie den wasserwirtschaftlichen Belangen entsprochen wird, s. a. Bebauungsplanverfahren Nr. 118 I.	Der Nachweis der schadlosen Oberflächenflächenentwässerung erfolgt für den gesamten Bereich durch ein Entwässerungskonzept. Erste Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.
		Die Oberflächenentwässerung ist an die Genehmigungsplanung zur Oberflächenentwässerung und Erschließung des B-Planes 108 I des Ing.-Büro Heinzelmann vom 28.05.2013 und an das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Frilling vom 05.12.2012 anzulehnen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Dies gilt auch für die geplante Verrohrung des Wasserzuges Nr. 5.08.03 in Verlängerung der Eisenstraße. Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung, Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz, i. V. mit Nds. Wassergesetz (Einleitungsgenehmigung und Gewässerverrohrung) ist rechtzeitig mit den entspr. Stellen abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung einzureichen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Bei Beachtung v. g. Hinweise und Auflagen bestehen gegen den B-Plan Nr. 118 II k seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.	Die Hinweise werden beachtet.
6	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 05.05.2014	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 11 abgeben.	
		Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE (siehe auch Anlage). Dies ist die südliche Zuleitung zur ARA Wiefelstede. Die Leitung wurde bereits im Bauleitverfahren der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 I) dinglich gesichert. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist die Sicherung ebenfalls vorzunehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Leitung ist bereits nachrichtlich übernommen und innerhalb der Bauflächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dies wird am noch am westlichen Rand des Plangebietes ergänzt.
		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. Für die Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH einzutragen!	Zur Sicherung des Schutzbereichs wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der EWE WASSER GmbH festgelegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE WASSER GmbH	Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Die Abwasserbeseitigung wird im Entwässerungskonzept dargelegt.
7	GTG NORD Gastransport Nord GmbH An der Großen Wisch 9 26133 Oldenburg 14.04.2014	Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas-Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.	Die Hinweise werden beachtet, die Darstellung der Leitung wird angepasst.
8	LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30665 Hannover 05.05.2014	Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine erdverlegte Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH, An der Großen Wisch 9, 26133 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gastransport Nord GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes.
9	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 08.04.2014	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Töchtergesellschaften wahr. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung dürfte dieses Recht im Plangebiet nicht mehr auslösbar sein.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung ExxonMobil Production	Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax. Anlagen: Erläuterung Bergwerkseigentum ,Übersichtskarte	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 05.05.2014	Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebiets endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebiets eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Hinweise zur Versorgung werden und beachtet. Die Hinweise zum Schutz von Leitungen werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich daraufhin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Hinweise zum Brandschutz werden und beachtet.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.	
		Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon: 04488 845211 in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer 06.05.2014	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2014. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahmen keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	Telekom Deutschland 20.05.2014	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Das neue Gewerbegebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 05.05.2014	Die Plangebiete o.g. Bauleitpläne liegen mit deutlichem Abstand zu den von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) betreuten Straßen und sollen gem. Ziff. 3.2.2 der Begründungen wie bereits die Bebauungsplangebiete Nr. 37, 81, 118 I ausschließlich über die Gemeindestraße „Stahlstraße" an die L 824 angebunden werden (vergl. Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße, Stand März 2014). Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das in Ziff. 3.2.2 der Begründungen angeführte Verkehrsgutachten des Büros IST, Schortens vom Februar 2014 wurde der NLStBV-OL im Beteiligungsverfahren auf Anforderung zugesandt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass das rd. 40 ha große Gewerbeflächenareal bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verkehrsgerecht an die L 824 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Im Gutachten werden verschiedene Ausbaualternativen des Knotenpunktes L 824 /Stahlstraße/ Parkstraße untersucht, alternative Erschließungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen, wie z.B. eine zusätzliche Erschließung über die südlich gelegene Gemeindestraße hingegen nicht.	
		Zur verkehrstechnischen Untersuchung weise ich auf folgendes hin: Meines Erachtens wird von einer zu geringen Verkehrsmenge auf der L 824 ausgegangen. Ich verweise hierzu u.a. auf die Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Nr. 138 aus dem Jahr 2012, in dem auf der L 824 eine deutlich höhere Verkehrsbelastung als 10.000 Kfz/Tag ermittelt wurden.	Bei den im Gutachten genannten 10.000 Kfz handelt es sich um einen Schreibfehler, der in der überarbeiteten Fassung des Verkehrsgutachtens korrigiert wird. In die Berechnung wurde jedoch bereits die höhere Belastung mit rd. 12.000 Kfz/Tag eingestellt, so dass sich am Ergebnis der vorliegenden Untersuchung keine Änderung ergibt.
		Aus dem Plangebiet wird als Prognosenullfall eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 % angenommen. Es fehlt eine nachvollziehbare Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem gesamten Plangebiet mit den Erweiterungsflächen (einschließlich der planungsrechtlich bereits abgesicherten, aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen).	Das Verkehrsgutachten wird im Hinblick auf die geplante Erweiterung (106. Änderung des Flächennutzungsplanes) konkretisiert und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.
		Die Verkehrszahlen und Prognosewerte sind zu überprüfen, ggf. neu zu ermitteln und nachvollziehbar darzustellen. Auf Grundlage der neuen Daten ist eine erneute Leistungsfähigkeitsberechnung für die verschiedenen Knotenpunktsformen durchzuführen.	Siehe oben
		Bei den sogenannten „Prognosefällen" 1 bis 3 handelt es sich nicht um Prognosen, sondern um die verschiedene Ausbaualternativen. Ich bitte, diese auch so zu benennen, um so auch die Unterlage nachvollziehbarer zu machen.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde	Die Aussagen in der „Empfehlung" der Verkehrsuntersuchung (Ziff. 6) werden insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit eines Kreisverkehrs von der NLStBV-OL nicht geteilt. Da auch ein lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt viele Nachteile hat, besteht noch erheblicher Abstimmungsbedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Abstimmung erfolgt nach Überarbeitung des Verkehrsgutachtens. Der Ausbau eines Kreisverkehrs ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht möglich.
		Nach möglichst kurzfristiger Vorlage der überarbeiteten Unterlagen ist eine Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland und der NLStBV-OL über die notwendigen Maßnahmen und die planungsrechtliche Absicherung für eine verkehrsgerechte Erschließung der Plangebiete erforderlich und ich bitte, diese zu veranlassen.	Der Hinweis wird beachtet, 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.
		Sämtliche Kosten für eine verkehrsgerechten Anbindung der Gewerbeflächen an der Stahlstraße an die L 824, bzw. das übergeordnete Straßennetz sind von der Gemeinde zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der Bauleitpläne.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
15	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 14.04.2014	Von unserer Seite bestehen keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Allerdings sprechen wir von einer guten Erreichbarkeit, wenn das Planungsgebiet innerhalb eines Einzugsradius von 600 m liegt, da dies einer Fußwegzeit von ca. 10 Minuten entspricht. Die Linie 330 endet in Conneforde und nicht in Varel. Die Fahrten der Linie 370 sind nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Wir möchten Sie bitten die Aussagen entsprechend zu modifizieren. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.
16	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 08.04.2014	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungsnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, wird eine Untersuchung nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 23.04.2014
2. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014
3. Oldenburgische IHK, Email vom 29.04.2014
4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.04.2014
5. EWE NETZ GmbH, Email vom 17.04.2014
6. Gasunie Deutschland Services GmbH, Email vom 17.04.2014 und 04.04.2014
7. LWLcom GmbH, Email vom 08.04.2014
8. PLEdoc GmbH, Email vom 08.04.2014
9. Kabel Deutschland, Email vom 06.05.2014

Gemeinde Wiefelstede

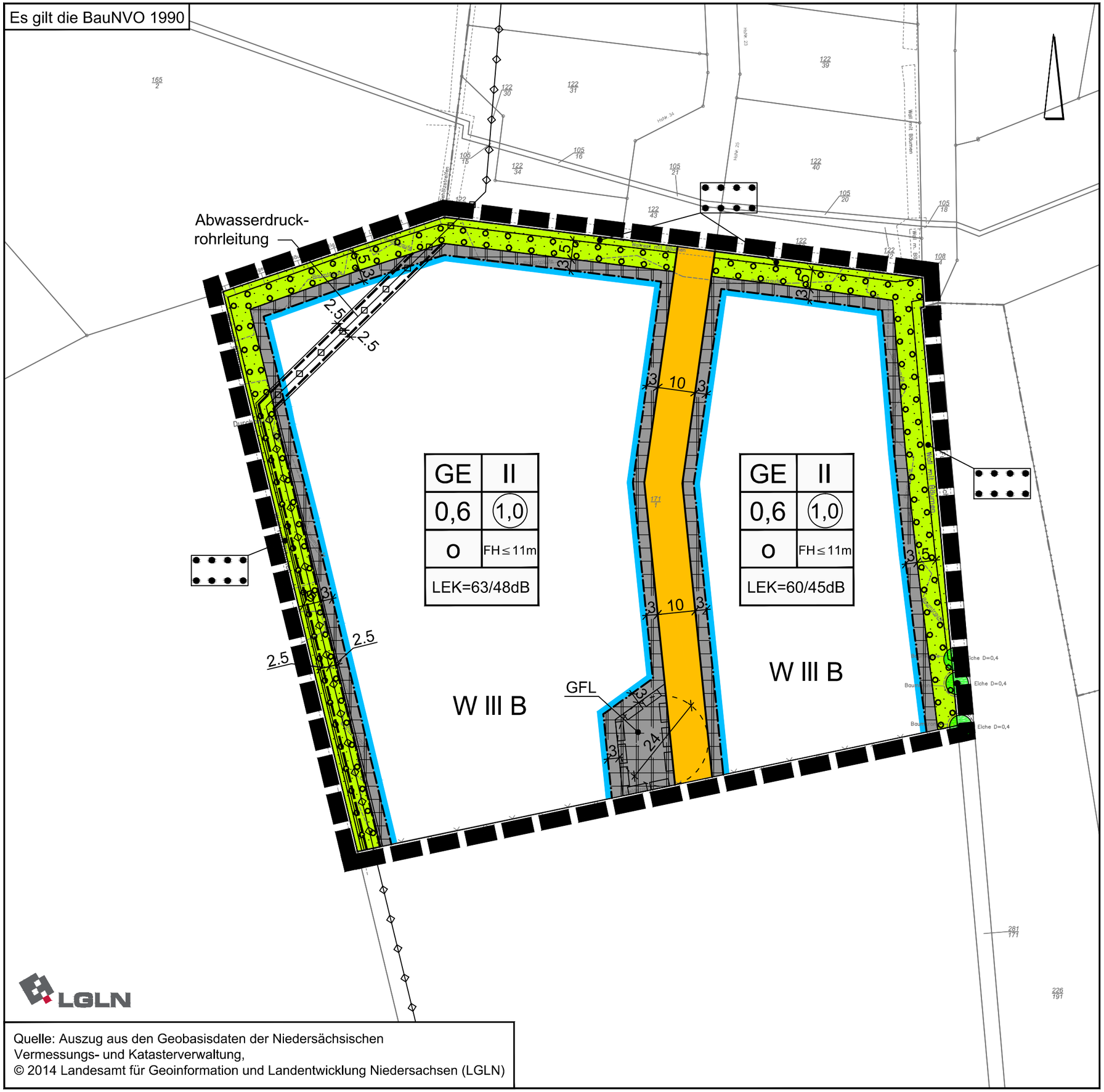
B-Plan 118 II „Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“ und 106. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB

am Donnerstag, den 22. Mai 2014, um 18.00 Uhr im Rathaus 1, Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Herr Hots spricht sich gegen eine Entwicklung der Potentialfläche III aus, da diese sich wertmindernd auf sein Ferienwohnhaus am Dingsfelder Weg auswirken würde. Ein Heranrücken der Bebauung lehnt er ab. Er kritisiert zudem, dass der Ausgleich des Eingriffs in die Natur nicht vor Ort erfolgt, also dort, wo er stattfindet. Im Rahmen der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen müsse sichergestellt werden, dass der Verkehr nicht über den Dingsfelder Weg abfließt.	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.
Herr Eilers hält die Errichtung einer Ampelanlage am Knotenpunkt /Stahlstraße/Parkstraße für erforderlich.	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.
Verwaltungsseitig wird erklärt, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden, das Angebot aber bis auf wenige Ausnahmen erschöpft sei .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es gilt die BauNVO 1990



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 11m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
Bezugspunkt=Planstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zu erhaltender Einzelbaum

15. Sonstige Planzeichen

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

GFL 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
zugunsten der EWE Wasser GmbH

L_{EK}=63/48dB tags/nachts — Emissionskontingente tags/nachts

W III B — Wasserschutzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II

"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Juni 2014 | Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevante Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat (Glas-Porzellan-Keramik), Geschenkartikel, Foto und Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextlilien und Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD etc.).

2. Höhenbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 11 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fahrbahn und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Grünordnungsmaßnahmen

(1) Innerhalb der Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten Arten anzupflanzen und zu pflegen.

(2) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegeben Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22-6.00 Uhr) überschreiten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Abwasserdruckrohrleitung 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.

Empfehlungen zum Klimaschutz

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten,
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern,
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregelung,
- Verwendung von verschattungsarmen Hauptfensterflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen),
- Einbau von unterirdischen Regenwasserspeichern,
- dezentrale Warmwasserversorgung für mehrere Gebäude durch Brennwertkessel.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Grundwasserschutz

Das geplante Bauvorhaben liegt teilweise in der Schutzzone III b des Wasserwerkes Nethen. Die Interessen des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE der EWE Wasser GmbH. Im Südwesten verläuft eine Gasleitung.

Die Leitungen dürfen 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 Baulichkeiten nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

Erdgas-Hochdruckleitung

Zum Schutz der Erdgas-Hochdruckleitung "Mooräcker-Huntorf" der Gastransport Nord GmbH sind folgende Hinweise zu beachten:

- *Arbeiten im Schutzstreifen einer Hochdruckleitung bedürfen ausdrücklich der vorherigen Zustimmung der Gastransport Nord GmbH und werden nur mit Auflagen gestattet. Deren Beachtung ist unentbehrlich, um mit Baumaßnahmen verbundene Gefahren abzuwenden.*
- *Die Zuwegung und der Zugang der Erdgas-Hochdruckleitung und ihren Anlagen muss auch während der Baumaßnahme gewährleistet sein.*
- *Das Lagern von Materialien, Gerätschaften und Aushub, das Abstellen von Containern oder Bauwagen, das Errichten von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht gestattet.*
- *Sollten Einrichtungen und Gebäude über Ex-Schutzzonenbereiche verfügen, ist darauf zu achten, dass die Sicherheitsbereiche nicht in den Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung ragen.*
- *Schachtarbeiten dürfen im Schutzstreifen stets nur in Handschachtung ausgeführt werden.*
- *Evtl. vorhandene Armaturen oder oberirdische Leitungsteile, wie z. B. Markierungen, Schilderpfähle und Messsäulen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden. Eine Änderung oder Wiedererrichtung nach der Baumaßnahme erfolgt zu Lasten des Verursachers. Der Einsatz von Baumaschinen und das Befahren mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen im Schutzstreifen sind nur unter Aufsicht der Gastransport Nord GmbH unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen gestattet.*
- *Bei Neubau, Meliorations- und Entwässerungsmaßnahmen auf den neu entstehenden Grundstücken mit Schutzsteifen sind besondere mit Gastransport Nord GmbH abgestimmte Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Daher ist es unbedingt erforderlich, die Gastransport Nord GmbH rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zu unterrichten.*
- *Eine Niveauänderung im Schutzstreifen ist nicht zulässig.*
- *Soweit Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen den Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung kreuzend wollen, ist ein Interessenabgrenzungsvertrag mit der Gastransport Nord GmbH abzuschließen. Die Mindestabstände nach DVGW-G463 sind einzuhalten.*
- *Die genaue Leitungslage und Leitungstiefe im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist an Ort und Stelle mit der Gastransport Nord GmbH zu überprüfen und zu markieren.*
- *Innerhalb bebauter Gebiete unterliegen Erdgas-Hochdruckleitungen alle zwei Monate eine Begehung zur Überprüfung der Leitungstrasse und alle sechs Monate eine Rohrnetzüberprüfung auf Dichtheit. Die dauerhafte Zuwegung muss gewährleistet sein.*
- *Spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten ist unbedingt mit der Gastransport Nord GmbH, Holler Landstraße 82, 26135 Oldenburg (Telefon 0441-361060-101) oder mit der Netztechnik (Telefon 0441-361060-241) Kontakt aufzunehmen.*
- *Von Kosten für Sicherungs/Schutzmaßnahmen etc. im Bereich des Schutzstreifens der Erdgas-Hochdruckleitung ist die Gastransport Nord GmbH freizuhalten.*
- *<u>Erkundigungs- und Sicherungspflicht</u>*
- *Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die "Erkundigungs- und Sicherungspflicht". Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der Gastransport Nord GmbH E-Mail netzauskunft@gtg-nord.de einzuholen.*

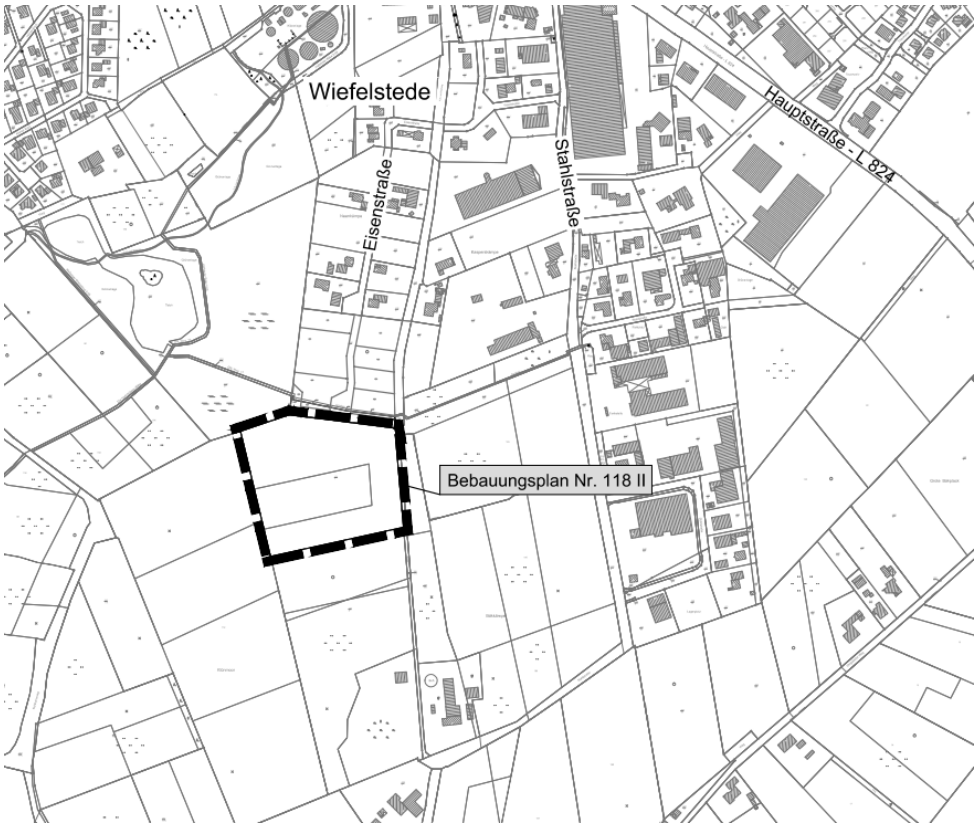
Die "Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen" ist zu beachten.

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 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 4
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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 7

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 8
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

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 15
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

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 16
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 16
5.2 Ver- und Entsorgung 16
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 17

TEIL II: UMWELTBERICHT 18

1. EINLEITUNG 18
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 18
1.2 Ziele des Umweltschutzes 18
1.3 Spezieller Artenschutz 20

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 22
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

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 30
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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutz-gesetz (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.

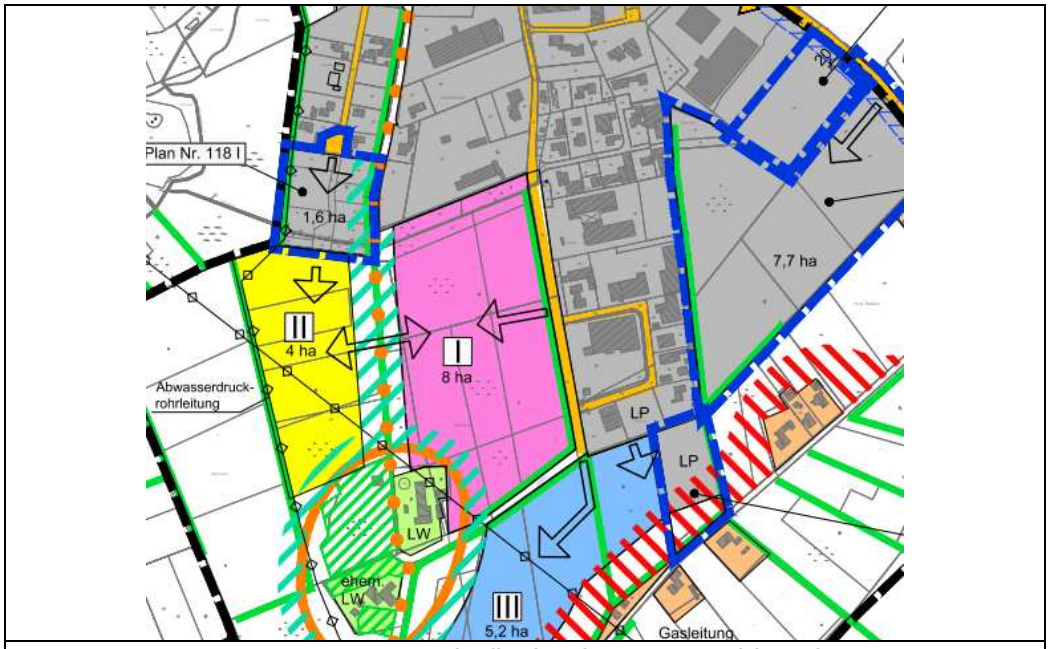
1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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.



Auszug aus Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße

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.

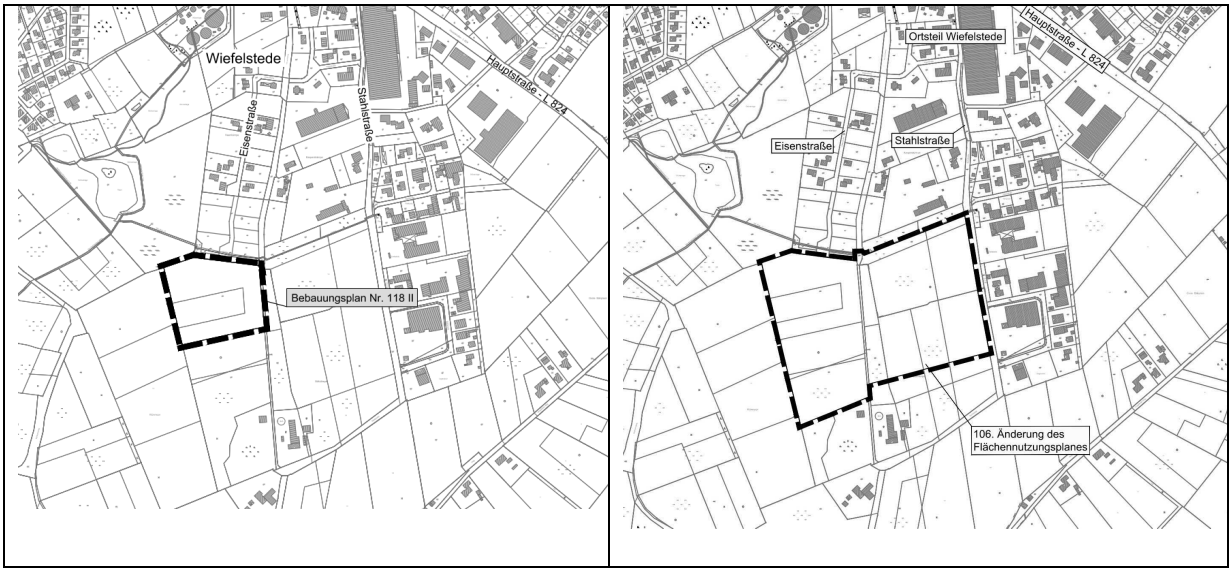
- **Bebauungspläne**

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[1]

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.

[1] siehe Bestandsplan Biotoptypen 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 entlastest werden. Die Gesamtsituation ist im Erschließungskonzept für den Bereich der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.[2] 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.

---

[2] 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 übernommen. 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 Unterhaltungsstreifen 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 Abstandsgrünflächen 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)[3] 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.

3 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 ermittelt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP[4] in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurden die gewerblichen Emissionskontinente 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 gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandener 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 arrondierte 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 Neubaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 I „Gewerbegebiet Eisenstraße“ erfolgt durch den Ausbau eines Entwässerungsgrabes 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 nahegelegen 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 Unterhaltungsstreifen 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 Gewerbestandort 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

Gesamtfläche	**24.998 m²**
Gewerbegebiet	20.740 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.417 m²
Private Grünfläche mit Maßnahmen	2.841 m²
Davon Erhalt = 640 m² Davon Anpflanzung 2.201 m²	

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 m² 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
Baugesetzbuch (BauGB*)*	
§ 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.

§ 1a (3) BauGB: Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ...	Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden innergebietliche Maßnahmen und Flächenausweisungen zum Schutz der Gehölzbestände und externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
§ 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.	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.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	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.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
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 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *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).	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 Landschaftsaus-schnittes herausstellen. Mit der heranrückenden Gewerbenutzung an die Wallhecken und die Verluste durch den erschließungsbedingten Durchstich kommt es zu Eingriffen, die externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
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.	Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
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.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
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.
Schutzgebiete und geschützte Objekte, Artenschutz	
	Wallhecken (gem. § 29 BNatSchG, i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG),
Landschaftsrahmenplan	
	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).[5] 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.

5 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[6] 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[7] 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.

6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

7 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.[8]

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.[9] 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: Übergangsgebiet von Industrie-/Gewerbeklima und dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen.

---

8 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen; Digitale Bodenkarte

9 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 Vorsorgebiet für Natur und Landschaft als auch als Vorsorgebiet 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 Wallhecken-Schutzstatus 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:

Gewerbegebiet: GRZ von 0,6	 20.740 m²
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.417 m²
Private Grünfläche Davon Erhalt des Gehölzbestandes auf der Wallhecke sowie lockere Laubgehölzanpflanzung	2.841 m² 640 m² 2.201 m²
Gesamtfläche	**24.998 m²**

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

- Versiegelung vor etwa 12.200 m² 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:

<u>Gewerbelärm:</u>
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.

<u>Geruchsemissionen</u>

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.[10] 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 m²**	**Wert**	**Flächenwert**
Acker	24.538	1	24.538
Wallhecken (randlich, im Bestand zu erhalten)	640	Gesonderte Bilanzierung	
Summe eingriffsrelevanter Flächen	**24.998**		**24.538**

Flächenwert – Planung (Werte gerundet)

Festsetzung / Biotoptyp	**Größe m²**	**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
	24.998		**8.833**

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.

[10] 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[11] sowie gängiges Kartenmaterial[12] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.[13] Die Bilanzierung wurde nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt.[14]

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 Gewerbestandort 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.

---

11 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

12 LBEG Umweltdaten

13 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

14 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.

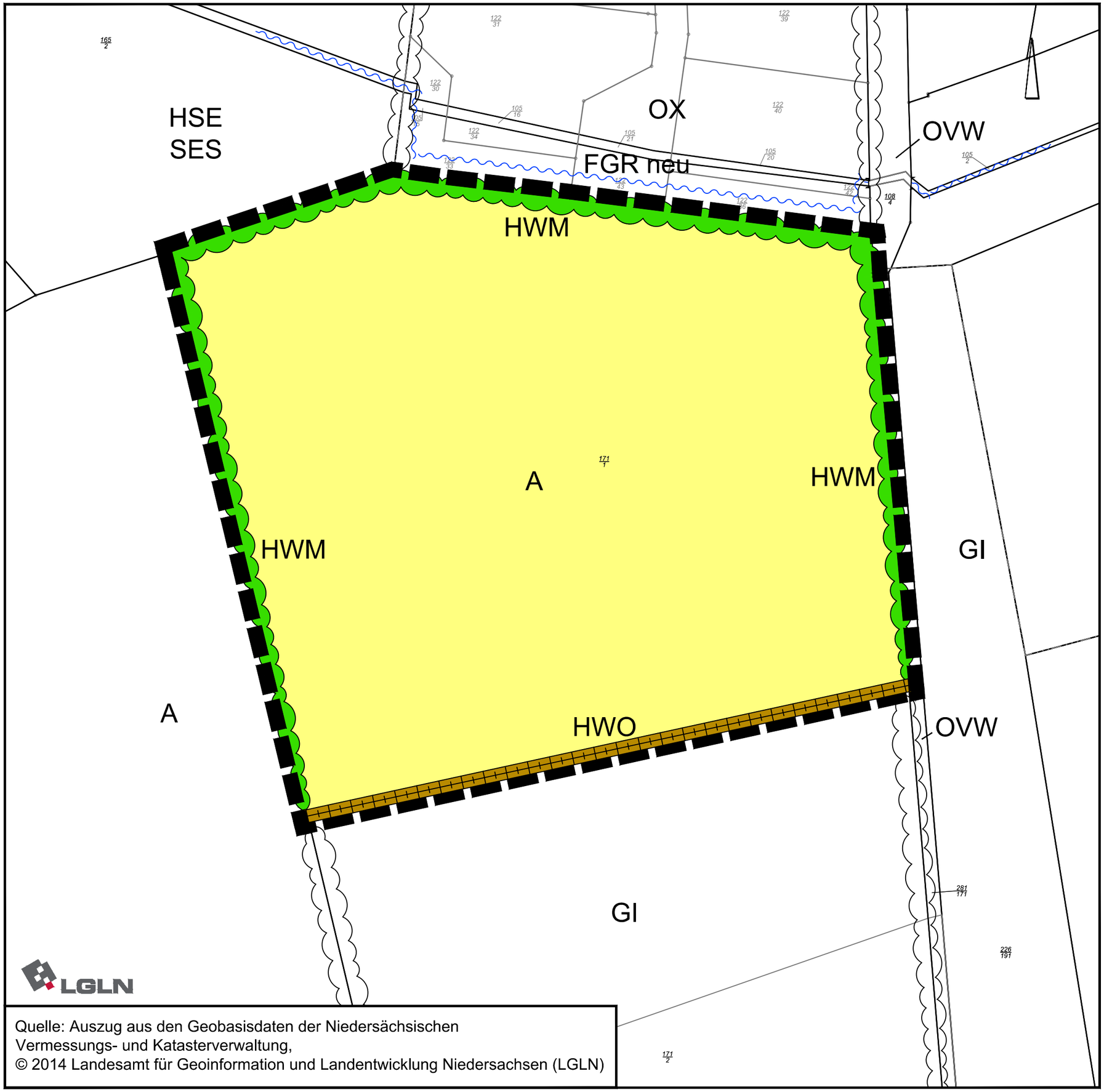
Die mit der Erweiterung der südlichen Flächen ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Flächen bedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und des Boden- und Bodenwasserhaushaltes. Trotz der Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, 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.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

LEGENDE

Gebüsche und Gehölzbestände

HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
HWO	Gehölzfreier Wall
HSE	Siedlungsgehölz

Binnengewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
SES	Naturnaher nährstoffreicher Stauteich/-see

Grünland

GI	Grünland intensiv

Landwirtschaftliche Fläche

A	Acker

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVW	Weg
OX	Baustelle

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Biotoptypen und Nutzung

März 2014 — M. 1 : 1.000

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
Planungsgesellschaft mbH

Abwasserdruck-
rohrleitung

2.614 m²
2.744 m²
1.566 m²
1.670 m²
2.702 m²
1.876 m²
1.892 m²
1.880 m²
2.462 m²

Schutzabstand
zum Kirchweg

Wallhecke

Abstand Wald

Gasleitung
(genaue Lage ist noch zu
prüfen)

Bäkkämpe

Klünmoor

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Erschließungskonzept

zum Bebauungsplan Nr. 118 II und
zur 106. Flächennutzungsplanänderung

Februar 2014

M. 1 : 2.500

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Planungsgesellschaft mbH NWP

itap
INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 118 II und zur Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede

- Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung umliegender Betriebsflächen -

Projekt Nr.: 2329-14-b-iz

Oldenburg, 17. Juni 2014

Auftraggeber:	Gemeinde Wiefelstede Herr Quathamer Kirchstraße 10 26215 Wiefelstede
Ausführung:	Dipl.-Ing. (FH) Inga Züwerink Tel. 0441-57061-21 zuewerink@itap.de
Berichtsumfang:	21 Seiten Text

Messstelle nach §26 BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Akkreditiertes Prüflaboratorium nach ISO/IEC 17025

Akkreditiert durch:

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18192-01-00

Telefon
(0441) 57061-0

Fax
(0441) 57061-10

Email
info@itap.de

Postanschrift
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer
Dr. Manfred Schultz-von Glahn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung
Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28
IBAN: DE80 2806 0228 0080 0880 00
BIC: GENODEF1OL2

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Änderung
2329-14-a-iz	06.06.2014	Erstellung
2329-14-b-iz	17.06.2014	• Überarbeitung der Emissionskontingente • Änderung des Kapitels 3.5 • Ergänzung eines IPs im südlichen Bereich des rechtswirksamen B-Plans Nr. 118 I

Inhaltsverzeichnis: **Seite**

1 Aufgabenstellung und örtliche Gegebenheiten 3

2 Grundlagen 7

2.1 Verwendete Unterlagen 7

2.2 Vorgehensweise im Gutachten 8

2.3 Beurteilungsgrundlagen 9

2.4 Immissionsorte 9

3 Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) für das Plangebiet 11

3.1 Allgemeines 11

3.2 Ermittlung der Vorbelastung 12

3.3 Bestimmung der Planwerte 15

3.4 Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) 16

3.5 Ermittlung von Zusatzkontingenten 18

3.6 Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren 19

3.7 Schallschutzmaßnahmen 19

4 Festsetzungen im Bebauungsplan 20

5 Zusammenfassende Beurteilung 21

1 Aufgabenstellung und örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Wiefelstede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II und mit der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen. Es soll geprüft werden, ob die Orientierungswerte in der näheren Umgebung des Plangebietes aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen zukünftig eingehalten werden.

Als gewerbliche Vorbelastung sind die umliegenden Industrie- und Gewerbeflächen diverser B-Pläne zu berücksichtigen. Da hierfür überwiegend keine Emissionskontingente festgesetzt sind, werden gebietstypische Annahmen getroffen. In Abbildung 1 ist das aktuelle Gewerbeflächenkonzept der Gemeinde Wiefelstede dargestellt. Die schwarz umrandeten Flächen stellen den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 118 II bzw. der 106. FNP-Änderung dar. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen, deren Geräuschimmissionen als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. In Abbildung 2 ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 118 II dargestellt. Das Konzept beinhaltet zwei Planungsvarianten, welche in Abbildung 3 veranschaulicht werden. Der Unterschied liegt in der Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Flächen der südlich gelegenen Hofstelle im Zuge der Emissionskontingentierung.

In der Umgebung befinden sich Wohnhäuser (Betriebsleiterwohnungen) von (ehemaligen) Landwirtschaftsbetrieben im Außenbereich der Gemeinde Wiefelstede, die als Immissionsaufpunkte zu berücksichtigen sind.

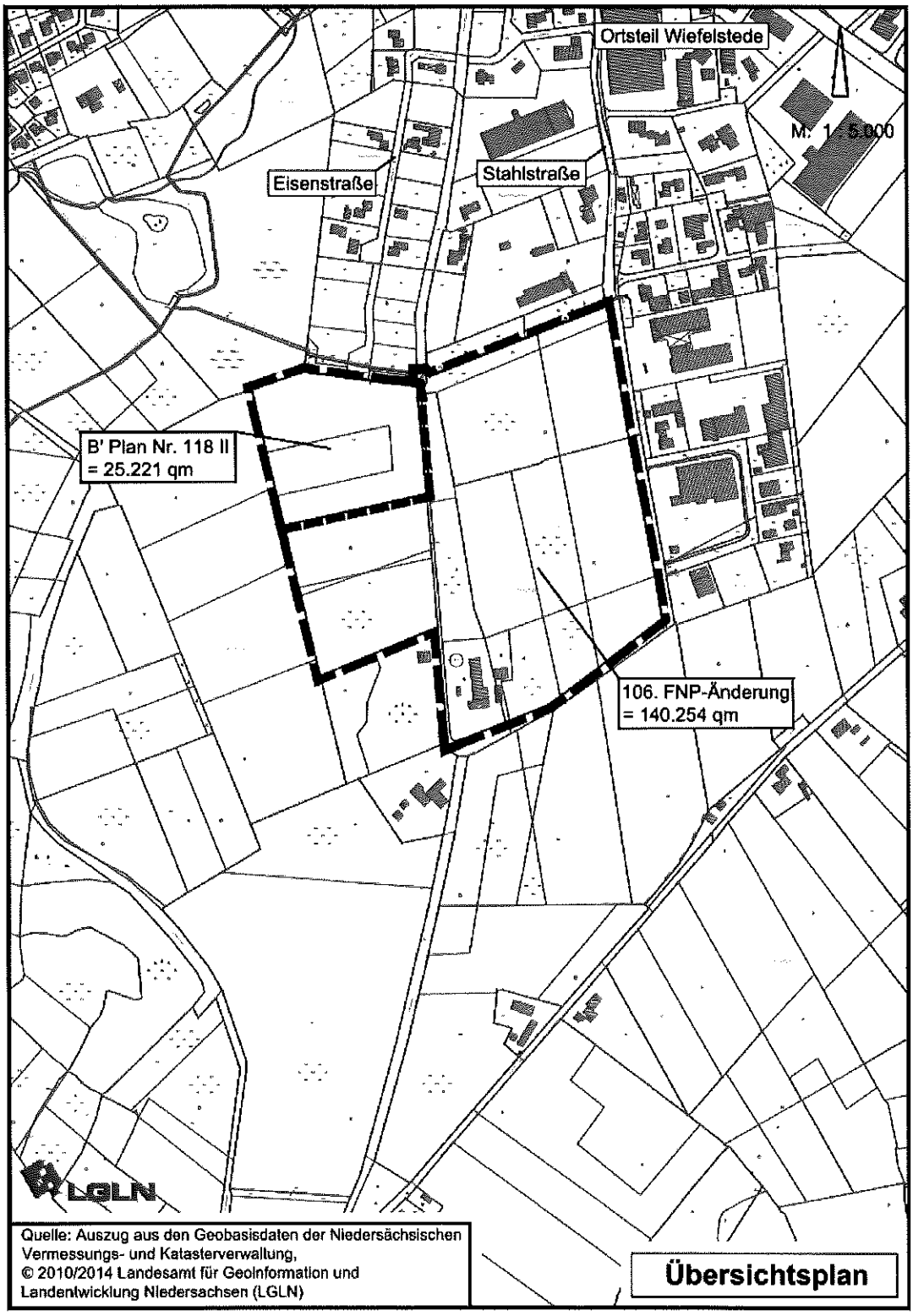


Abbildung 1: *Übersichtsplan der Gemeinde Wiefelstede für den Bereich* Stahlstraße. *Quelle:[10].*

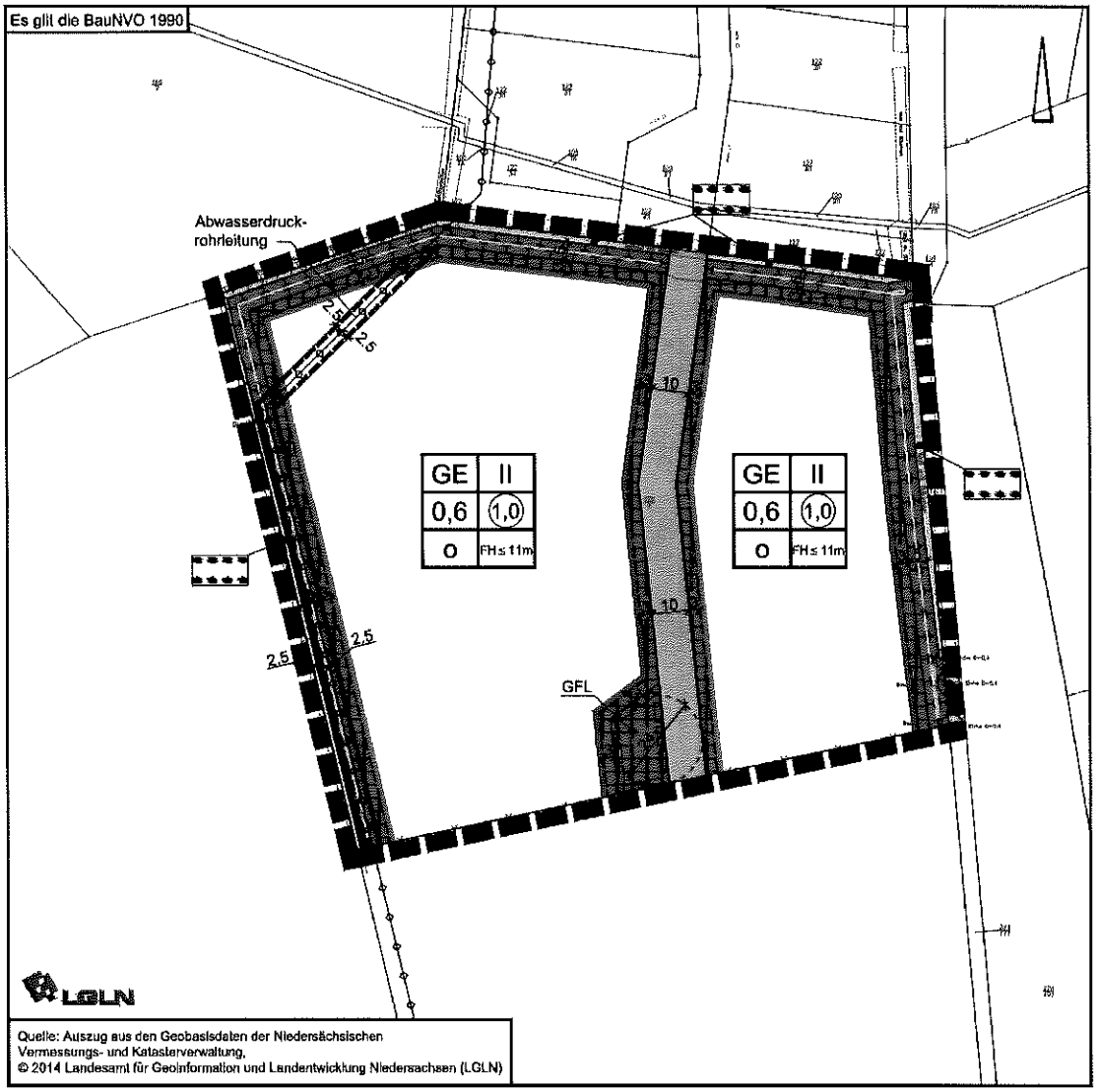


Abbildung 2: *Geltungsbereich des B-Plans Nr. 118 II „Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße" der Gemeinde Wiefelstede, Quelle: [11].*

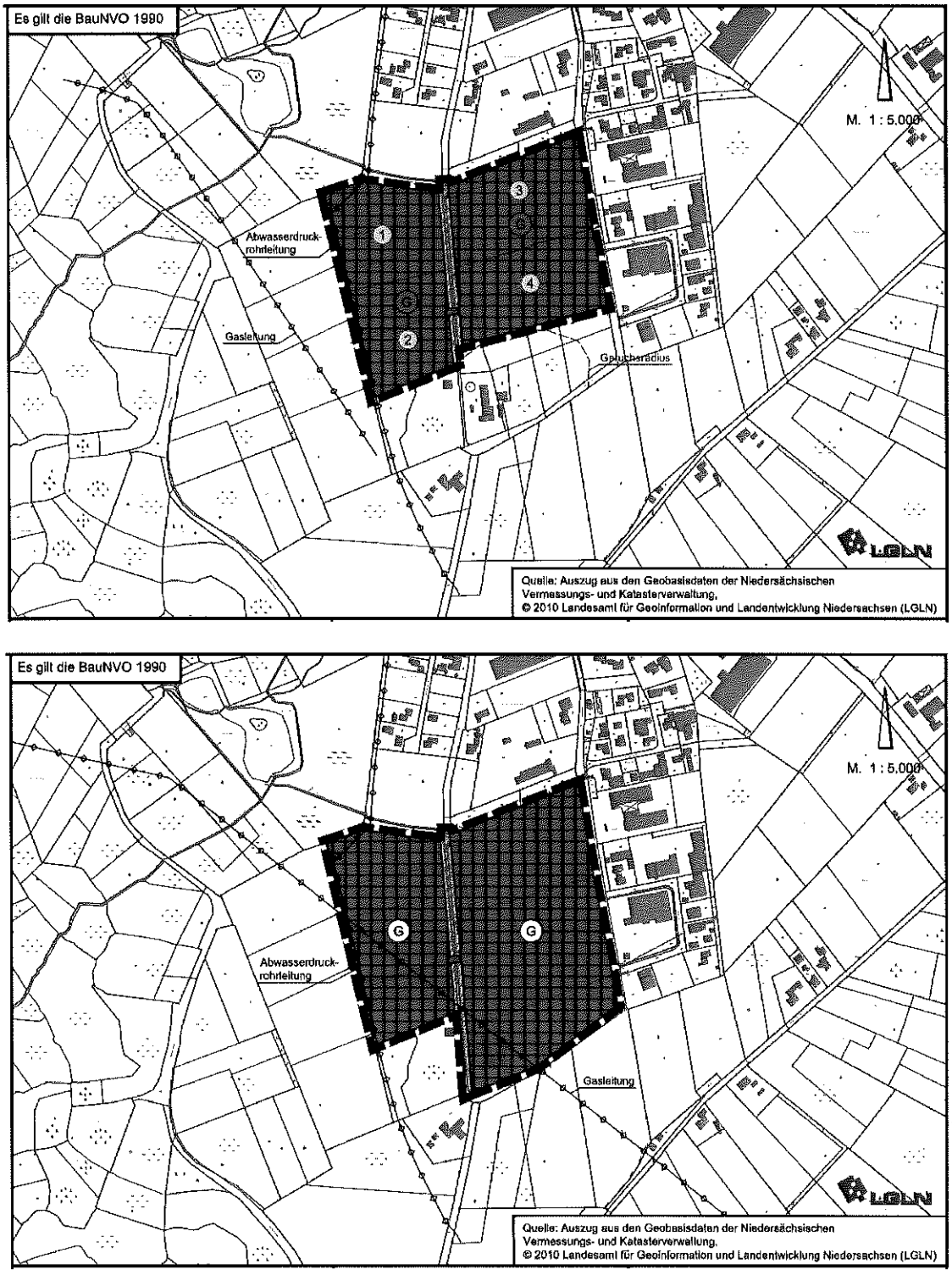


Abbildung 3: *Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Nr. 106, Variante 1 ohne (oben) und Variante 2 mit (unten) Flächen des bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebs* (Stahlstraße 30), *Quelle: [11].*

2 Grundlagen

2.1 Verwendete Unterlagen

Die Immissionsberechnungen sind auf der Grundlage folgender Richtlinien, Normen, Studien und Hilfsmitteln durchgeführt worden:

a) Gesetze, Verordnungen

[1] **BImSchG**: „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz), in der aktuellen Fassung.

b) Beurteilungspegel, Beurteilungszeiten und Orientierungswerte

[2] **DIN 18005-1**: „Schallschutz im Städtebau", Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987.

[3] **TA Lärm:** „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, GMBI Nr. 26, S. 503 ff.

c) Schallausbreitung, Abschirmung

[4] **RLS-90:** „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen", Der Bundesminister für Verkehr, 1990.

d) Weitere Unterlagen und Hilfsmittel

[5] **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung", Beuth Verlag GmbH, Berlin, Dezember 2006.

[6] **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweis"; Beuth Verlag; November 1989.

[7] **Dr. J. Kötter:** „Pegel der flächenbezogenen Schallleistung und Bauleitplanung", Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hannover, Juli 2000.

[8] **IMMI 2013:** Behördlich anerkanntes Immissionsprognoseprogramm der Firma Wölfel, Höchberg, für die Erstellung der Geräuschimmissionsprognosen.

[9] **Rechtswirksame Bebauungspläne Nr. 37, 2. Änderung, Nr. 74, Nr. 81 (I), Nr. 118 I** der Gemeinde Wiefelstede, übermittelt durch Herrn Quathamer von der Gemeinde im Mai 2014 per Email.

[10] **Gewerbeflächenkonzept „Stahlstraße" der Gemeinde Wiefelstede,** übermittelt durch das Planungsbüro NWP, Frau Abel, im Mai 2014.

[11] **Bebauungsplanentwurf Nr. 118 II und Flächennutzungsplanänderung Nr. 106** der Gemeinde Wiefelstede, übermittelt durch das Planungsbüro NWP, Frau Abel, im Mai 2014 per Email.

[12] **Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 138 „Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede" der Gemeinde Wiefelstede,** erstellt durch die *itap GmbH,* Herrn Ihde, am 05. Juni 2013.

2.2 Vorgehensweise im Gutachten

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Planung, bei der die Zielvorstellungen der DIN 18005 [2] zu berücksichtigen sind. Daher erfolgt die Beurteilung der Geräuschimmissionen, die künftig auf Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes einwirken, entsprechend dieser Norm. Zwar stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 [2] keine Grenzwerte dar, allerdings ist die Einhaltung dieser Werte zur Wahrung angemessener Wohnverhältnisse wünschenswert.

Schutzbedürftige Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes befindet sich sowohl im Außenbereich der Gemeinde Wiefelstede (Landwirte), als auch in Form von Betriebsleiterwohnungen in den umliegenden, als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesenen, rechtswirksamen Bebauungsplänen der Gemeinde. Da die Einwirkung der gewerblichen Vorbelastung für die Betriebsleiterwohnungen nicht zu berechnen ist[1], wird das Kriterium der TA Lärm ([3]; Kap. 3.2.1) in Bezug auf die Möglichkeit der Vernachlässigung gewerblicher Geräuschimmissionen aus der Vorbelastung bei einer Unterschreitung des Richtwertes um mindestens 6 dB(A) angewandt.

Da zur Zeit der Gutachtenerstellung nicht entschieden war, ob die südlich gelegenen Flächen des landwirtschaftlichen Hofes (*Stahlstraße 30*) überplant werden, sollen zwei Varianten berechnet werden (siehe Abbildung 3).

Für die umliegenden, beurteilungsrelevanten Gewerbe- und Industrieflächen sind in den Bebauungsplänen überwiegend keine Emissionskontingente oder flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Lediglich für den B-Plan Nr. 81 I [7] existieren Emissionskontingente für gewerbliche Nutzung. Daher werden entsprechend der Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie [7] jeweils gebietstypische Emissionskontingente angesetzt.

---

[1] Die Berücksichtigung eines Immissionsaufpunktes auf einer Gewerbefläche mit gewissen Geräuschemissionsentwicklungen ist rechnerisch nicht durchführbar.

2.3 Beurteilungsgrundlagen

Die im Beiblatt genannten Orientierungswerte sind getrennt nach Geräuscharten (Verkehrsgeräusche und Geräusche aus Industrie- und Gewerbeanlagen) aufgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgt ebenfalls getrennt nach den Geräuscharten, da sie unterschiedlich störend von den Betroffenen wahrgenommen werden.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung wird Wohnbebauung im Außenbereich der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugesprochen. Die Betriebsleiterwohnungen erhalten entsprechend ihrer Lage den Schutzanspruch für Wohnnutzung im Gewerbegebiet. Die entsprechenden Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die angegebenen Orientierungswerte sind mit den Beurteilungspegeln L_r zu vergleichen.

Tabelle 1: *Orientierungswerte für Gewerbeimmissionen im Tag- und Nachtzeitraum in Mischgebieten (MI) und in Gewerbegebieten (GE) nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [3].*

Beurteilungszeiträume	**Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschimmissionen**	
	in Mischgebieten (MI)	**in Gewerbegebieten (GE)**
tagsüber 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	60	65
nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	45	50

Die Orientierungswerte gelten tagsüber für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden, nachts für 8 Stunden.

Da im Tagzeitraum die stärkste, verkehrsbedingte Geräuschbelastung vorherrscht, werden die Schutzanforderungen unter diesen Bedingungen ermittelt.

2.4 Immissionsorte

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Umgebung der Plangebiete sind insgesamt sechs maßgebliche Immissionsorte an vorhandener Wohnbebauung festgelegt worden (siehe Tabelle 2 und Abbildung 4).

Tabelle 2: *Beschreibung der maßgeblichen Immissionsorte.*

Immissionsorte	Haus Nr.	Aufpunkthöhe	Schutzanspruch
IP 1	*Stahlstraße 32*	EG/1. OG	MI
IP 2	*Stahlstraße 30*		
IP 3	Unbebaute Fläche im südlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 118 I		GE
IP 4	*Stahlstraße 33*		
IP 5	*Stahlstraße 37A*		
IP 6	*Dingsfelder Weg 3*		MI

Die maßgeblichen Immissionsorte sind an der vorhandenen Wohnbebauung in einem Abstand von 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Wohnraumes (Wohnen und Schlafen) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, festgelegt worden.

Die Höhe der Immissionsorte beträgt 4,8 m über Oberkante Gelände. Dies entspricht dem 1. Obergeschoss (1. OG). Immissionsorte im Erdgeschoss werden mit einer Aufpunkthöhe 2,0 m in der Prognose berücksichtigt.

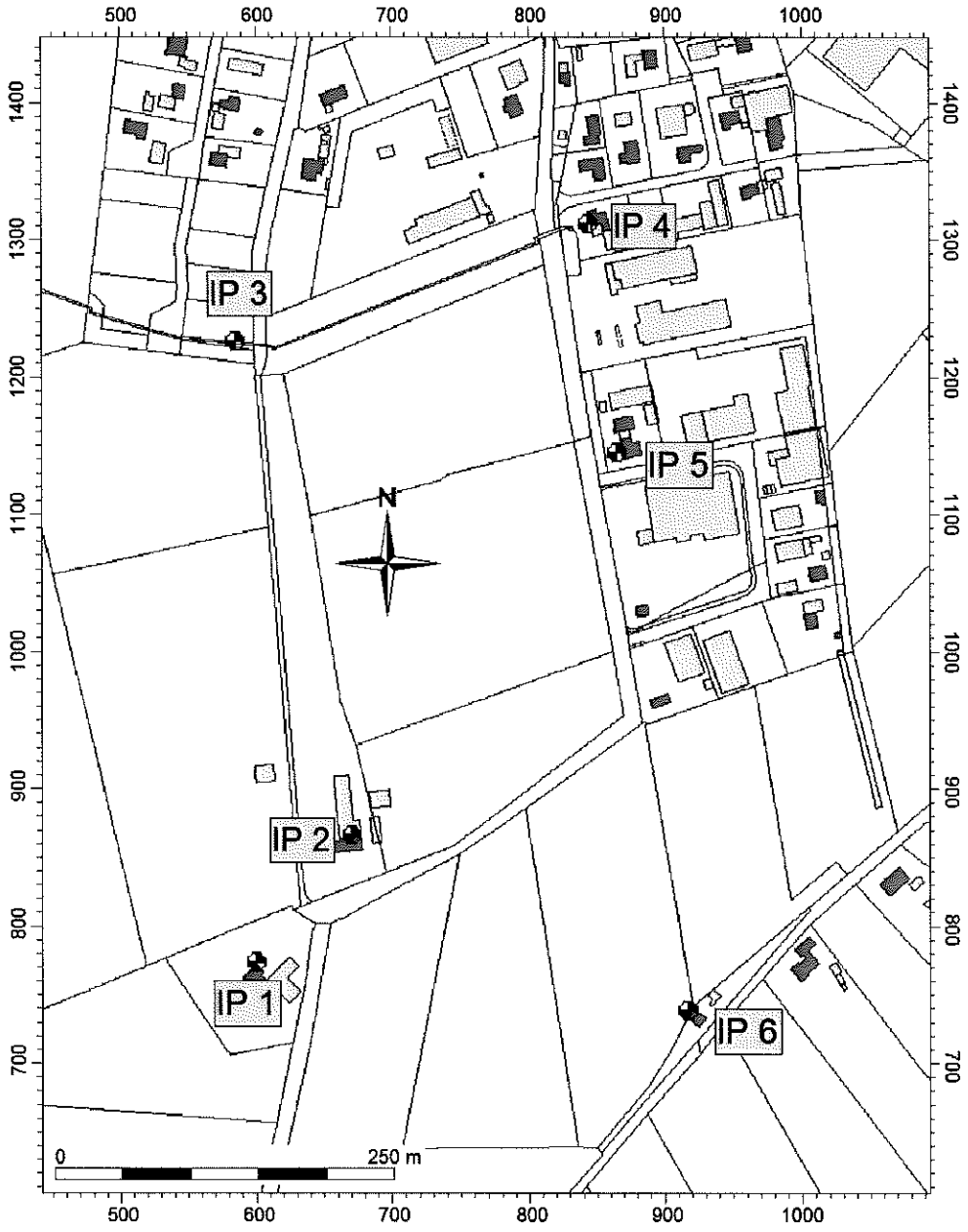


Abbildung 4: *Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes.*

3 Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) für das Plangebiet

3.1 Allgemeines

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung der Planung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Da-

zu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschimmissionsanteile zu entwickeln.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Emissionskontingente ist die DIN 45691 [5]. In dieser Norm werden die Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebietsflächen beschrieben. Zudem werden rechtliche Hinweise für die Umsetzung gegeben.

3.2 Ermittlung der Vorbelastung

Für die relevanten Immissionsorte im Außenbereich auf den landwirtschaftlichen Hofstellen sind die Geräuschimmissionen der gewerblich genutzten Flächen der B-Pläne Nr. 118 I, 37, 81 und 81 I in der direkten Umgebung des Plangebietes maßgeblich. Da die Vorbelastung an den Betriebsleiterwohnungen nicht bestimmt wird, sind keine weiter entfernt liegenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Im rechtswirksamen B-Plan Nr. 81 I sind Emissionskontingente festgesetzt. In Bezug auf Gewerbeflächen, für die keine Kontingente im Bebauungsplan festgeschrieben sind, werden entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung pauschale Emissionswerte verwendet. Diese entsprechen den im B-Plan definierten Flächen gemäß den Gebietseinstufungen. Für Immissionen, die aus nicht genannten in der Umgebung befindlichen gewerblichen Anlagen stammen, sind nicht beurteilungsrelevant.

Die Immissionen der o.g. Betriebe werden im Berechnungsmodell, wie in der Bauleitplanung üblich, durch pauschale Flächenschallquellen dargestellt. Mit diesem Verfahren ist gewährleistet, dass die gesamten ausgewiesenen, gewerblich genutzten und noch nicht genutzten Flächen in die Beurteilung einbezogen werden.

Mit diesem Verfahren wird die schalltechnische Situation in der Regel hinreichend genau und mit ausreichender Sicherheit beschrieben. Ein pauschaler Ansatz über Flächenschallquellen mit gebietstypischen Schallleistungspegeln ist umfassender und damit in der Regel für die Bauleitplanung geeigneter als ein messtechnischer Ansatz.

Emissionskontingente nach Vorgaben des ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie

Für die B-Plangebiete Nr. 118 I, Nr. 37, Nr. 81 werden die vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) [7] vorgeschlagenen Emissionsansätze verwendet. In der folgenden Tabelle 2 werden die Emissionsdaten mit den Empfehlungswerten des Niedersächsisches Landesamtes für Ökologie [7] zusammengefasst.

Die für die Immissionsberechnung verwendeten Flächenschallquellen gemäß DIN 45691 [5] werden für GE- und GI(e)-Flächen mit Berücksichtigung des Abstandmaßes simuliert. Die einzelnen Teilflächen sind in Abbildung 4 gekennzeichnet und dargestellt.

Tabelle 2: *Vom NLÖ empfohlene, flächenbezogene Emissionspegel für die Bauleitplanung.*

	Flächenbezogene Schallleistung tagsüber (6 – 22 Uhr) in dB(A)		**Flächenbezogene Schallleistung nachts (22 – 6 Uhr) in dB(A)**	
Gebietsnutzung	**von .. bis**	**Mittelwert**	**von .. bis**	**Mittelwert**
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	57,5 .. 62,5	60	42,5 .. 47,5	45
uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5 .. 67,5	65	47,5 .. 52,5	50
eingeschränktes Industriegebiet GIe	67,5 .. 72,5	70	52,5 .. 57,5	55
uneingeschränktes Industriegebiet GI	> 72,5	--	> 57,5	--

In Tabelle 3 sind die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die einzelnen Teilflächen der genannten B-Pläne aufgeführt. Abbildung 4 zeigt die Lage der Teilflächen nördlich und östlich des Plangebietes. Auf Basis dieser Ansätze können die Planwerte für die mögliche, gewerbliche Zusatzbelastung auf den Flächen des B-Plans Nr. 118 II und der 106. Flächennutzungsplanänderung ermittelt werden.

Tabelle 3: *Übersicht über die Emissionskontingente der rechtswirksamen B-Pläne in der Umgebung des Plangebietes.*

	Flächengröße S_i in m²	**Gebietseinstufung**	**Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) pro m² tagsüber/nachts**
B-Plan Nr. 118 I	5.722	GE	65 / 50
	4.574	GE	65 / 50
B-Plan Nr. 37	15.203	GE	65 / 50
	18.804	GE	65 / 50
	14.028	GI	70* / 60*
B-Plan Nr. 81	12.025	GIe	70 / 60
	22.643	GE	65 / 50
B-Plan Nr. 81 I	7.227	GE	65 / 50

* Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wiefelstede sind für diese Fläche entsprechend der derzeitigen Nutzung flächenbezogene Kontingente von 70/60 dB(A) pro m² tags/nachts für eingeschränkte Industriegebiete ausreichend.

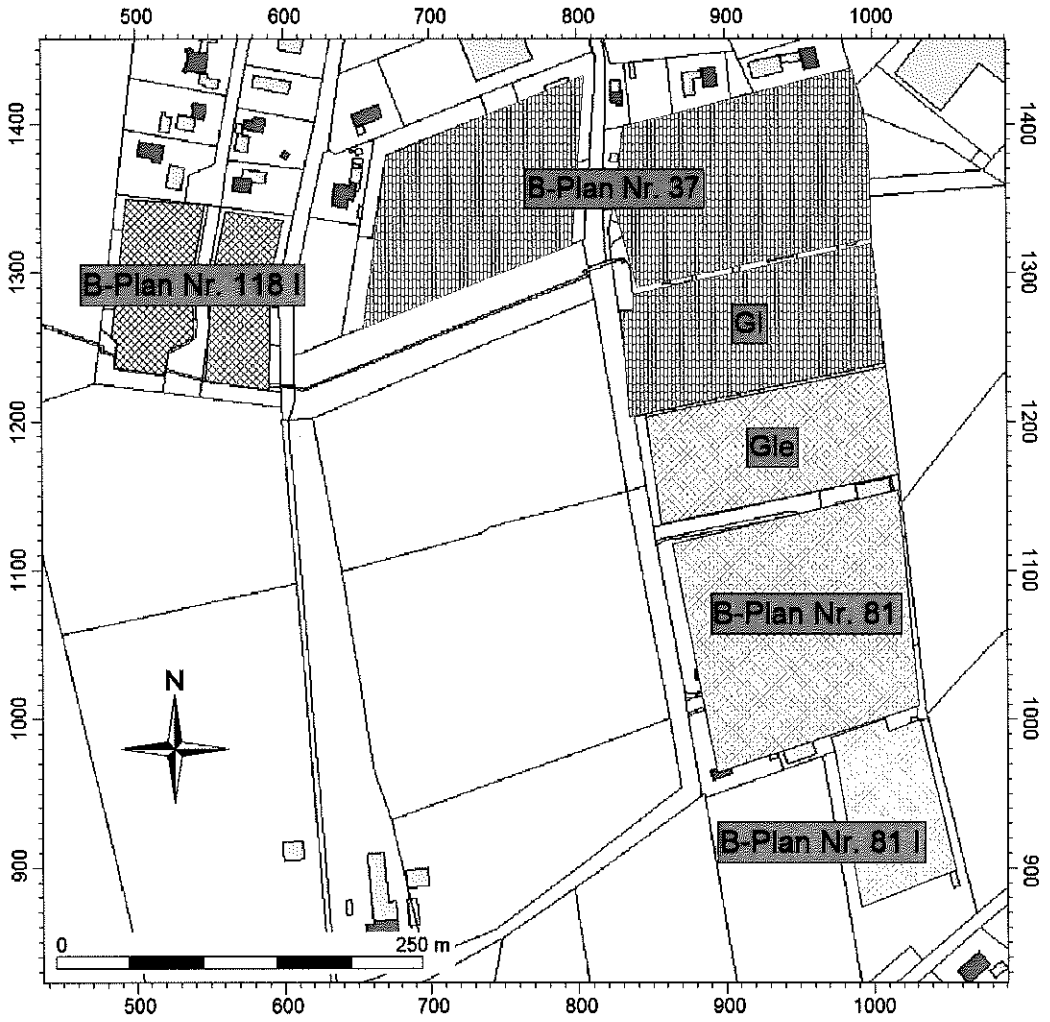


Abbildung 4: *Darstellung der beurteilungsrelevanten, gewerblichen Vorbelastung, repräsentiert durch pauschale Flächenschallquellen gemäß Vorgaben der DIN 45691 [5].*

3.3 Bestimmung der Planwerte

Gemäß der DIN 45691 [5] sind für die oben genannten Immissionsaufpunkte die Planwerte festzulegen. Der Planwert wird aus dem maßgeblichen Schutzanspruch am Immissionsort j (Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 [2]) und der Vorbelastung energetisch ermittelt:

Planwert = Orientierungswert – Vorbelastung

Wie bereits erwähnt werden die Geräuschimmissionen der Vorbelastung an den Betriebsleiterwohnungen nicht betrachtet. Stattdessen wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte durch die Immissionen der Zusatzbelastung im Plangebiet um 6 dB(A) sichergestellt.

Gemäß Forderung der Gemeinde Wiefelstede sollen zwei Planungsvarianten berechnet werden. Eine Variante schließt bei der Kontingentierung die landwirtschaftlichen Flächen der Hofstelle *Stahlstraße 30*. Bei der anderen Variante verläuft die südliche Grenze der Flächennutzungsplanänderung nördlich entlang dieser landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzlich dürfen die Immissionsanteile der einzelnen Teilfläche in der energetischen Summe die Planwerte $L_{Pl,j}$ nicht überschreiten.

In Tabelle 4 sind die Orientierungswerte, die Gesamtvorbelastung $L_{vor,j}$ und die ermittelten Planwerte $L_{Pl,j}$ zusammengefasst.

Tabelle 4: *Vorbelastung aus den in den verschiedenen B-Plänen festgesetzten gewerblichen und industriellen Flächen im Tag- und Nachtzeitraum.*

Immissionsorte	Gesamtimmissionswert bzw. maßgeblicher Orientierungswert nach DIN 18005 $L_{GI,i}$ [dB(A)]		Immissionspegel der Vorbelastung $L_{vor,j}$ [dB(A)]		Maßgeblicher Planwert $L_{PL,j}$ [dB(A)]	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 1. OG	60	45	52,3	39,5	59,2	43,6
IP 2 1. OG	60	45	54,3	41,6	58,6	42,3
IP 3 EG	59*	44*	-	-	59,0	44,0
IP 4 1. OG	59*	44*	-	-	59,0	44,0
IP 5 EG	59*	44*	-	-	59,0	44,0
IP 6 1. OG	60	45	54,0	41,1	58,7	42,7

* Da die Berechnung der Vorbelastung an schutzbedürftiger Wohnnutzung im Gewerbegebiet mathematisch nicht sinnvoll ist, wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte um 6 dB(A) an den Betriebsleiterwohnungen angestrebt.

3.4 Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK})

Gemäß Vorgaben der Gemeinde Wiefelstede soll das Plangebiet mit Gewerbeflächen (GE) versehen werden. Anhand der aktuellen Planungsgrundlage wird das Gebiet in neun Teilflächen unterteilt. Da die Variante 2 eine Erweiterung des Plangebiets in Richtung Süden beinhaltet, sind die Teilflächen 8 und 9 in Tabelle 5 ergänzend zu Variante 1 zu sehen. Die Flächengrößen bleiben in beiden Varianten gleich. Die Emissionskontingente für jeweils beide Varianten sind in Tabelle 5 aufgeführt. Die Lage der Teilflächen ist in Abbildung 5 dargestellt.

Tabelle 5: *Flächengrößen der einzelnen Teilflächen des B-Plans Nr. 118 II und der 106. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede.*

Bezeichnung	L_{EK} in dB(A) pro m² tagsüber/nachts		Größe S_i [m²]
	Variante 1	Variante 2	
TF 1	63,0 / 48,0	63,0 / 48,0	12.520
TF 2	61,0 / 46,0	60,0 / 45,0	7.121
TF 3	60,0 / 45,0	60,0 / 45,0	22.207
TF 4	61,0 / 45,5	60,0 / 45,0	13.355
TF 5	63,0 / 49,0	63,0 / 48,0	15.323
TF 6	67,0 / 52,0	68,0 / 53,0	13.082
TF 7	62,0 / 48,0	62,0 / 47,0	15.613
TF 8	-	62,0 / 47,0	12.007
TF 9	-	62,0 / 47,0	13.425

Tabelle 5 zeigt, dass überwiegend (uneingeschränkte) gewerbliche bzw. eingeschränkte industrielle Nutzung der Flächen möglich ist. Für einzelne Teilflächen ergeben sich durch die Vergabe von Zusatzkontingente in Richtung Westen (siehe Kapitel 3.5) Entwicklungsmöglichkeiten.

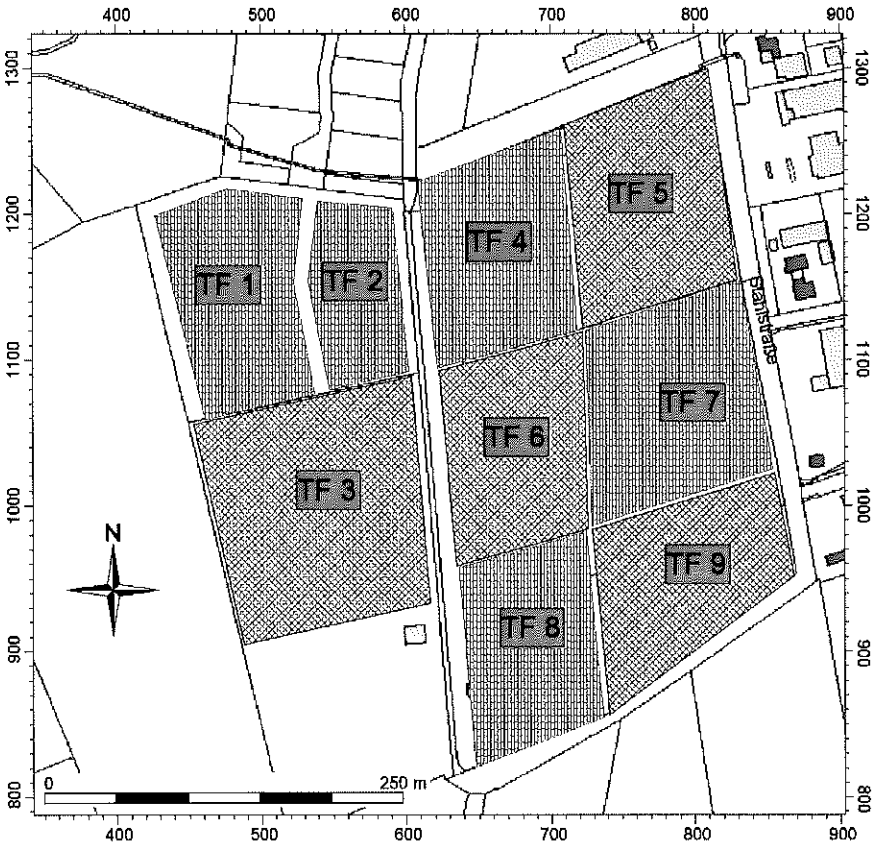


Abbildung 5: *Bezeichnung der einzelnen Teilflächen für die Zusatzbelastung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 118 II und der 106. Flächennutzungsplanänderung.*

In den folgenden Tabellen sind die berechneten Immissionskontingente für beide Varianten separat aufgeführt. Das jeweilige Maß der Unterschreitung des Planwertes ist ebenfalls für jeden maßgeblichen Immissionsaufpunkt veranschaulicht.

Tabelle 6: *Ermittelte Immissionskontingente $L_{IK,j}$ und Vergleich mit den Planwerten $L_{PL,j}$ für die erste Berechnungsvariante (ohne TF 8 und 9).*

Immissionsorte	Immissionskontingente $L_{IK,j}$ [dB(A)]		Maßgeblicher Planwert $L_{PL,j}$ [dB(A)]		Unterschreitung des Planwertes	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 1. OG	55,2	39,0	59,2	43,6	4,0	4,6
IP 2 1. OG	57,8	41,9	58,6	42,3	0,8	0,4
IP 3 EG	59,0	44,0	59,0	44,0	0,0	0,0
IP 4 1. OG	55,8	41,2	59,0	44,0	3,2	2,8
IP 5 EG	58,6	44,0	59,0	44,0	0,4	0,0
IP 6 1. OG	57,0	39,8	58,7	42,7	1,7	2,9

Tabelle 7: *Ermittelte Immissionskontingente $L_{IK,j}$ und Vergleich mit den Planwerten $L_{PL,j}$ für die zweite Berechnungsvariante (mit TF 8 und 9).*

Immissionsorte	Immissionskontingente $L_{IK,j}$ [dB(A)]		Maßgeblicher Planwert $L_{PL,j}$ [dB(A)]		Unterschreitung des Planwertes	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 1. OG	56,5	40,6	59,2	43,6	2,7	3,0
IP 2 1. OG	-	-	58,6	42,3	-	-
IP 3 EG	58,9	43,8	59,0	44,0	0,1	0,2
IP 4 1. OG	56,1	40,9	59,0	44,0	2,9	3,1
IP 5 EG	59,0	43,8	59,0	44,0	0,0	0,2
IP 6 1. OG	57,5	40,4	58,7	42,7	1,2	2,3

Anhand Tabelle 6 und 7 ist erkennbar, dass die Planwerte mit den ermittelten Emissionskontingenten pro Teilfläche an allen Immissionsaufpunkten eingehalten bzw. unterschritten werden.

3.5 Ermittlung von Zusatzkontingenten

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber ist eine sinnvolle Vergabe von Zusatzkontingenten nicht möglich.

3.6 Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren

Ein Vorhaben (ein Betrieb oder eine Anlage), das auf einer Teilfläche i eines Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm [4] berechnete Beurteilungspegel des Vorhabens oder der Anlage ($L_{r,j}$) an dem relevanten Immissionsaufpunkt j das vorhabenbezogene Immissionskontingent ausschöpft oder unterschreitet.

Das vorhabenbezogene Immissionskontingent $L_{IK,Vorhaben\ i}$ errechnet sich aus dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der Teilflächen des Plangebietes (Betriebsgrundstück), die für das Vorhaben oder die Anlage beansprucht werden.

Der Nachweis wird demzufolge immissionsbezogen durchgeführt. Dazu werden für die relevanten Immissionsaufpunkte j in der Umgebung des Plangebietes zunächst die Immissionsanteile der durch den Betrieb genutzten Teilfläche TF_i (entspricht dem genutzten Betriebsgrundstück) ermittelt. Die $L_{IK,Vorhaben\ i,j}$ -Immissionsanteile dieser Teilfläche werden ausschließlich über die geometrische Ausbreitungsrechnung (ohne Boden- und Meteorologiedämpfung und ohne Abschirmung) aus dem Emissionskontingent der Fläche TF_i bestimmt. Abhängig vom Richtungssektor wird dem Immissionskontingent $L_{IK\,i,j}$ das zur Verfügung stehende Zusatzkontingent $L_{EK,Zusatz}$ hinzuaddiert:

$$L_{IK,Vorhaben\ Gesamt\ i,j} = L_{IK,Vorhaben\ i,j} + L_{EK,Zusatz}$$

Das so erhaltene Vorhabenkontingent $L_{IK,Vorhaben\ Gesamt\ i,j}$ wird mit dem Beurteilungspegel $L_{r,Betrieb\ j}$ verglichen, der für die geplante Anlage bzw. den Betrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach TA Lärm an den o. g. Immissionsorten unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung prognostiziert wird. Der Beurteilungspegel der Anlage an den jeweiligen Immissionsorten $L_{r,Betrieb\ j}$ darf das Vorhabenkontingent $L_{IK,Vorhaben\ Gesamt\ i,j}$ nicht überschreiten.

3.7 Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung ist eine konkrete und rechnerisch belegbare Ausweisung von Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, da die Emissionskontingente ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes ermittelt werden, wodurch Schallschutzmaßnahmen keine Wirkung im Prognosemodell hätten.

Etwaige Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem immissionsbezogenen Nachweis.

4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Vorschlag für textliche Festsetzungen:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 9: *Flächengrößen der einzelnen Teilflächen des B-Plans Nr. 118 II und der 106. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede.*

Bezeichnung	L_{EK} in dB(A) pro m² tagsüber/nachts		Größe S_i [m²]
	Variante 1	Variante 2	
TF 1	63,0 / 48,0	63,0 / 48,0	12.520
TF 2	61,0 / 46,0	60,0 / 45,0	7.121
TF 3	60,0 / 45,0	60,0 / 45,0	22.207
TF 4	61,0 / 45,5	60,0 / 45,0	13.355
TF 5	63,0 / 49,0	63,0 / 48,0	15.323
TF 6	67,0 / 52,0	68,0 / 53,0	13.082
TF 7	62,0 / 48,0	62,0 / 47,0	15.613
TF 8	-	62,0 / 47,0	12.007
TF 9	-	62,0 / 47,0	13.425

- Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung) nach DIN 45691 [5] durchgeführt worden.

5 Zusammenfassende Beurteilung

Die Gemeinde Wiefelstede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II und mit der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen. Es soll geprüft werden, ob die Orientierungswerte im nahen Umfeld des Plangebietes aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen zukünftig eingehalten werden.

Bei der Betrachtung der gewerblichen Geräuschimmissionen sind die zu vergebenden Emissionskontingente für das geplante, eingeschränkte Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Nach Rücksprache wurden zwei Berechnungsvarianten für das betrachtete Gebiet gewählt. Der Unterschied lag in der Berücksichtigung von Flächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle im südlichen Teil des Geltungsbereichs der 106. Flächennutzungsplanänderung.

Die Untersuchungen ergaben folgende Ergebnisse:

- Die in Kapitel 4 in Tabelle 9 aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} für beide Varianten führen zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der Planwerte, sodass diese im Bebauungsplan festgesetzt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.
- Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die sich auf den Plangebieten ansiedelnden Betriebe zu ergreifen.

Grundlagen der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen.

Oldenburg, 17. Juni 2014

.....

Inga Züwerink, Dipl. Ing. (FH)

itap GMBH Messstelle n. § 26 BImSchG

.....

geprüft durch

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 06.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0157/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

106. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die 106. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2014 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 22.05.2014 im Mehrzweckraum des Rathauses der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.05.2014.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge
Abwägungsvorschlag Bürgerinformationsveranstaltung
Planzeichnung Entwurf
Begründung Entwurf
Gewerbeflächenkonzept
Gewerbeflächenkonzept Bewertung
Restriktionsplan
Erschließungskonzept

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

106. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.04.2014	Da dieses Bauleitplanverfahren nach dem 20.09.2013 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der durch das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Aus formeller Sicht ist diese Vorgabe zwar beachtet worden (Kapitel 2 der Begründung), aus inhaltlicher Sicht ist die 106. Flächennutzungsplanänderung, deren Geltungsbereich mit ca. 14 ha erheblich größer als der nur teilweise parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 118 II mit ca. 2,5 ha ist, jedoch noch ergänzungswürdig, um Genehmigungsfähigkeit zu erlangen.	Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Änderungsbereich wird geringfügig reduziert, die Planinhalte werden ergänzt (siehe nachfolgende Ausführungen). Die Planunterlagen werden um folgende Aussagen zum **Bedarf** ergänzt: Der Gemeinde Wiefelstede liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor. Nach Auswertung des von der LGLN bereitgestellten Baulückenkatasters sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Brachflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Auch leerstehende gewerbliche Gebäude sind - bis auf Leerstände im Einzelhandel innerhalb integrierter Lagen – nicht vorhanden. Im Rahmen der Innenentwicklung können somit keine Gewerbegrundstücke angeboten werden. Die Gemeinde Wiefelstede verfügt zurzeit nur über ein einziges freies, nicht reserviertes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Leuchtenburg, Königstraße, mit einer Größe von 3.742 m². In den letzten beiden Jahren sind drei potentiellen Interessenten abgesprungen, da die Gemeinde keine adäquaten Gewerbeflächen anbieten konnte. Hierunter befinden sich zwei Unternehmen aus der Gemeinde, die ihren Firmensitz nunmehr in eine andere Gemeinde verlagern werden. Obwohl zurzeit konkret keine Flächen im Ort Wiefelstede angeboten werden können, gibt es mehrere Interessenten. Konstatiert werden kann außerdem, dass es in den letzten Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gegeben hat. Die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße, Bebauungsplan Nr. 118 II, konnten innerhalb kürzester Zeit vermarktet werden. Nachgefragt werden unterschiedliche Grundstücksgrößen. Es besteht sowohl eine Nachfrage nach großen Grundstücke zwischen 10.000 und 15.000 qm als auch eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken von 1.500 qm bis 5.000 qm.
		Die Erforderlichkeit dieser Planung ist hinsichtlich des Flächenumfangs noch nicht ausreichend begründet, und insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist in die Abwägung bisher an Belangen nicht eingestellt worden, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss.	Die Gemeinde sieht sich zur Sicherung und Stärkung der heimischen Wirtschaft daher in der Pflicht, künftig 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Eine Erweiterung der Gewerbegebiete Metjendorf und Leuchtenburg ist aufgrund der umliegenden schutzwürdigen Bebauung nicht in nennenswertem Umfang möglich. Das Gewerbegebiet in Dringenburg ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung der Molkerei Ammerland, mögliche Erweiterungsflächen an diesem Standort sollen daher für diesen Betrieb vorgehalten werden. Im Gewerbegebiet Westerholtsfelde / Neuenkruge sind nach dem Rahmenplan weitere Entwicklungsflächen in unterschiedlichen Realisierungsstufen vorgesehen. Dieser Standort, der im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsflächen“ festgelegt ist, soll bei entsprechender Verfügbarkeit weiterentwickelt werden und vorrangig Betrieben mit größeren Raumansprüchen und Betrieben, die auf einen Standort mit Autobahnanschluss angewiesen sind, zur Verfügung stehen, Für die derzeit anstehenden Nachfragen nach kleineren und mittleren Gewerbegrundstücken möchte die Gemeinde Wiefelstede Gewerbegrundstücke im Grundzentrum Wiefelstede schaffen. Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe hat die Gemeinde hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnstätten geschaffen, um dem anstehenden Bedarf nach Baugrundstücken gerecht (siehe auch Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung 2013) zu werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, im Hauptort neben den Wohnstätten auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern. Die Gemeinde hat in der Begründung bereits dargelegt, dass Grundlage für die Entwicklung dieses Standortes eine Konzeptstudie aus dem Jahre 2007 ist, die in den Jahren 2010 und 2014 fortgeschrieben wurde. Hier sind Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung mit unterschiedlichen Realisierungsstufen festgelegt. Eine ca. 7,3 ha große Erweiterungsfläche zwischen dem Gewerbegebiet Stahlstraße und der Hauptstraße L 824 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 138 als Gewerbegebiet planerisch gesichert und steht ausschließlich der Bestandssicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zur Verfügung. Eine ca. 1,5 ha große Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße wurde durch den Bebauungsplan Nr. 118 I als Gewerbegebiet planerisch gesichert und ist größtenteils bereits umgesetzt. Hier sind keine Gewerbegrundstücke mehr verfügbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche mit der Realisierungsstufe I in einer Größe von ca. 6,8 ha befindet sich im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße. Diese Fläche ist derzeit noch nicht verfügbar, soll aber zur Arrondierung des Gewerbegebietes und als Vorratsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Als zweite Erweiterungsstufe ist eine ca. 4 ha große Fläche im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße festgelegt. Hier ist der nördliche Abschnitt verfügbar und wird durch die verbindliche Bauleitplanung B-Plan Nr. 118 II als Gewerbegebiet entwickelt. Zur Arrondierung des Gewerbegebietes soll aber die gesamte Fläche der zweiten Erweiterungsstufe in der 106. FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die dritte Erweiterungsstufe mit 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. Die Entwicklung der Erweiterungsflächen I und II ermöglicht - abzüglich des Kirchwegs mit Schutzflächen und Abstandsflächen zu einer Hofstelle mit Tierhaltung - die Sicherung von gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von rd. 10,5 ha. Davon wird ein Teilbereich in einer Größe von rd. 2,5 ha durch den Bebauungsplan Nr. 118 II kurzfristig umgesetzt. Für die mittel- bis langfristige Entwicklung verbleiben somit rd. 8 ha. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt bedarfsweise und bei Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 8.000 qm (Grundstücke zwischen 1.500 qm und 15.000 qm) können ca. 10 Grundstücke entstehen. Die Abwägung zum **Immissionsschutz** wird um die Ergebnisse einer geruchstechnischen Untersuchung (siehe unten) und einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Vor dem Hintergrund der o. g. BauGB- Änderung und angesichts der Tatsache, dass nicht nur landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang (ca. 14 ha) umgewandelt, sondern eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblichen Bauflächen überplant werden soll, vermisse ich eine Aussage darüber, dass die Hofstelle in absehbarer Zeit aufgegeben werden soll. Diese Planung lässt die mit dieser Hofstelle in Verbindung stehenden Nutzungskonflikte noch unbewältigt, deren Bewältigung auf die Ebene der parallelen verbindlichen Bauleitplanung delegiert werden soll (Kapitel 2 der Begründung, Kapitel 1.2 des Umweltberichts), aber nicht delegierbar ist. Ein Geruchsimmissionskonflikt z. B. ist zwingend bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu lösen. Mit dem angekündigten Immissionsschutzgutachten (Kapitel 2.3 des Umweltberichts) ist daher der Nachweis zu führen, dass Immissionswerte von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit (geltend für Gewerbe-/ Industriegebiete, somit alle gewerblichen Bauflächen) nicht nur im mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 118 II identischen Planbereich, sondern im gesamten Planbereich dieser 106. Flächennutzungsplanänderung eingehalten werden können, oder aber der Planbereich ist entsprechend zu reduzieren. Ebenso ist schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der schallgutachtliche Nachweis zu führen, dass die Darstellung von gewerblichen Bauflächen in unmittelbarer Nähe der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnnutzung keine Nutzungskonflikte erzeugt, dass also dort mit realistischen Emissionskontingenten die Einhaltung der Gewerbelärm- Schutzansprüche für den Außenbereich (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) gewährleistet werden kann.	Die Umwandlung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen hängt von der Verfügbarkeit ab. Die landwirtschaftliche Nutzung kann solange bestehen bleiben, bis ein freiwilliger Verkauf erfolgt. Zur Prüfung der Auswirkungen der Nutzungskonflikte wurde ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Dabei wurde eine Ausbreitungsberechnung für 2 Varianten durchgeführt. Variante 2 ist die weitergehende Variante mit Aufstockung des Tierbestandes. Der Änderungsbereich ist im Süden von Geruchsemissionen des Betriebes überlagert. Eine Aufgabe der Hofstelle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Daher wird die Hofstelle und der Bereich, der von Geruchsemissionen überlagert ist, aus dem Änderungsbereich herausgenommen (siehe unten). Das Gewerbeaufsichtsamt hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Gemeinde Wiefelstede wird aber aus Vorsorgegründen eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, um die zulässigen Emissionskontingente zur Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen zu ermittelt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP in Auftrag gegeben. Im Gutachten mit Stand vom Juni 2014 wurden die gewerblichen Emissionskontinente 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 möglich ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Bei dem im Restriktionsplan eingezeichneten Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), der so auch in der Waldfunktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten nachrichtlich als Wald dargestellt ist. Die Planung ist insoweit inkonsequent, als dass diese Fläche einerseits als Wald erkannt wird (s. Gewerbeflächenkonzept, Kapitel 1.3.6), andererseits aber die waldrechtlichen Belange nicht in die Abwägung eingestellt werden. Zu dieser Waldfläche ist ein größtmöglicher Abstand von jeglicher Bebauung freizuhalten, mindestens jedoch eine Baumlänge (30 m), um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und um den Wald in seiner Funktion zu erhalten und ihn davor zu schützen, von angrenzenden intensiven Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen zurückgedrängt zu werden. Ich rege daher eine Darstellung dieser Fläche als Grünfläche oder aber eine entsprechende Reduzierung des Planbereiches an. Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 106. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen sind zu konkretisieren, d.h. es ist überschlägig darzulegen, im Rahmen welcher beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen und in welchem Umfang die Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Auch Wallheckenverluste durch Erschießungsstiche gemäß Erschließungskonzept und beeinträchtigte Wallheckenfunktionen sind in laufenden Metern zu quantifizieren und der Wallheckenkompensationsnachweis ist dem Grunde nach zu führen (z. B. im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland).	Der Anregung einer Rücknahme der gewerblichen Bauflächen zum **Wald** wird nicht entsprochen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der künftigen Bodennutzung durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen festgelegt. Die Darstellungen auf dieser Planungsebene erfordert keine parzellenscharfe Umsetzung der Bauflächen, die Konkretisierung (z.B. in überbaubare und nicht überbaubare Flächen) erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Abwägung zum Umgang mit den ggf. erforderlichen Waldabständen wird daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Hier können die Mindestabstände durch konkrete Festsetzungen gesichert werden. Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Abwägung der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den forstwirtschaftlichen Belangen einzuräumen und in Teilbereichen eine Waldumwandlung durchzuführen, da es sich bei dem Siedlungsgehölz um Hofgehölzbestände handelt, die aufgrund ihres räumlichen Umfangs als Waldfläche einzustufen sind und nicht Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche sind. Die Eingriffsbilanzierung und der **Kompensationsnachweis** wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Ammerland überarbeitet. Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen des Vorhabens wurde eine überschlägige Bilanzierung auf Grundlage der ausgeprägten Biotope und deren Wertigkeiten einerseits und der anzunehmenden Eingriffe durch Realisierung der Planung andererseits durchgeführt. Da aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeiten von einer Realisierung der gewerblichen Bauflächen in unterschiedlichen Zeitabschnitten auszugehen ist, wurde der Änderungsbereich in Orientierung an die Flurstücke bzw. an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II in Teilflächen unterteilt. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 128.400 Werteinheiten. Für den Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 118 II (Teilbereich 1) mit 17.700 WE erfolgt der Ausgleich im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“ umgesetzt. Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Bauabschnitten sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die sich bei der Umsetzung der Teilbereiche 2, 3 und 4 ergebenden Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland hat gegenüber der vorgelegten Eingriffsregelung und dem Kompensationsnachweis aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Mit den Nds. Landesforsten wurden bezüglich der Kompensationsansprüche im Plangebiet bereits Gespräche geführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Kompensationsflächenpool vorgesehen Maßnahmen grundsätzlich für die Kompensation des mit der Umsetzung der gewerblichen Bauflächen in der 106. FNP-Änderung einhergehenden Eingriffs geeignet sind. Die Nds. Landesforsten kann die Flächen für die Umsetzung der Kompensation durch den Eingriff im Plangebiet bereitstellen. Die Flächen sind somit geeignet und verfügbar. Damit ist der Nachweis der Kompensation dem Grunde nach erbracht. Eine dingliche Absicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Kompensation der Wallheckenverluste und –beeinträchtigungen erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Ammerland über das Wallheckensanierungsprogramm. Erforderlich ist eine Gesamt-Wallhecken- Kompensation in 1.070 m Länge.
		Die Grenze des Wasserschutzgebietes Nethen (Zone III B, s. Kapitel 3.2.5 der Begründung) ist nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB zu übernehmen (Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung).	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Meiner Unteren Wasserbehörde ist mit dem für den gesamten Planbereich der 106. Flächennutzungsplanänderung angekündigten Entwässerungskonzept noch nachzuweisen, dass das Regenrückhaltebecken Hörne unter Berücksichtigung der aktuellen Regeln noch ausreichend bemessen ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. Ein **Entwässerungskonzept** für den gesamten Planbereich wird derzeit erstellt. Ggf. werden erste Ergebnisse in der Sitzung vorgetragen.
		Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht (Az.: 470-29-1) vom 15.04.2014 ist mit dieser Planung zu beachten.	Die Stellungnahme wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Aus touristischer Sicht ist in die Abwägung einzustellen, dass die Attraktivität des regional bedeutsamen Wanderweges in diesem Bereich trotz der Darstellung als schmaler Grünfläche zukünftig deutlich eingeschränkt wird.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: 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.
		Ich schließe mich der Stellungnahme des VBN vom 10.04.2014 an und bitte ebenfalls, die Begründung (Kapitel 3.2.2) entsprechend zu modifizieren.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Das Verkehrsgutachten (Begründung, Kapitel 3.2.2) liegt den Planunterlagen nicht bei. Ich bitte es mir im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorzulegen und es im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch auszulegen.	Das **Verkehrsgutachten** wird derzeit überarbeitet und dem Landkreis vorgelegt sowie öffentlich mit ausgelegt.
		Die Bezeichnung der Anlagen im Inhaltsverzeichnis der Begründung sollte noch mit ihrer tatsächlichen Bezeichnung auf den Planunterlagen harmonisiert werden. Ich empfehle, auf der Abbildung im Kapitel 1.3.5 der Begründung die Flächenangaben zu korrigieren (B-Plan Nr. 118 II: 25.271 m² anstatt 25.221 m²; 106. FNP-Änderung: 140.396 m² anstatt 140.254 m²).	Die Hinweise zur den Planunterlagen werden beachtet.
		Die Abkürzungen der Biotoptypen im Kapitel 2.1.1 des Umweltberichts weichen teilweise von denen auf dem Restriktionsplan ab (z. B. HWB anstatt HWM, ODL anstatt LW). Zur besseren Transparenz rege ich eine Harmonisierung an.	Dem Hinweis wird gefolgt und der Restriktionsplan wird entsprechend dem Biotopschlüssel angepasst bzw. harmonisiert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Im Kapitel 2.4 des Umweltberichts ist noch die Rechtsgrundlage zu korrigieren (§ 1 a (3) BauGB anstatt § 1 a (2) Nr. 3 BauGB). Ich rege an, die nachrichtlich übernommenen unterirdischen Leitungen im Planbereich als unterirdische Hauptversorgungsleitungen zu bezeichnen. Anliegenden Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration vom 09.08.2011 (Az.: 501.2-21013.4, s. a. mein Rundschreiben an alle Ammerländer Gemeinden/ Stadt vom 15.08.2011) zur Planunterlage übermittle ich mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung. Die Verfahrensvermerke zum Aufstellungsbeschluss und zur öffentlichen Auslegung bitte ich hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener Verantwortung zu konkretisieren. Auch der Verfahrensvermerk zur Genehmigung ist hinsichtlich der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landkreis Ammerland) schon konkretisierbar. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Die Anregung wird berücksichtigt Der Hinweis wird beachtet, die Plangrundlage wird ausgetauscht. Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensvermerke werden angepasst.
2	NABU Oldenburger Land e. V. Schlosswall 15 26122 Oldenburg 04.05.2014	Zu den o. a. Bauleitplänen der Gemeinde Wiefelstede nehmen wir wie folgt Stellung: **Allgemeines**: Die Erschließung immer neuer Gewerbe- (und Siedlung-) gebiete und der damit verbundene Landschaftsverbrauch stellt aus Sicht des Naturschutzes ein immer größeres Problem dar. Unbestritten in der Literatur ist die ständig fortschreitende Verarmung unserer Landschaft und einhergehend damit die Artenarmut der Pflanzen- und Tierwelt. Jede Gemeinde sollte sich daher vom Konkurrenzdruck durch Nachbargemeinden und eingefahrenen Verfahrensweisen lösen und sich Gedanken in Richtung einer nachhaltigeren Gewerbe- und Siedlungspolitik zuwenden. Da Boden nicht beliebig vermehrbar ist und damit in absehbarer Zukunft eine Wachstumsgrenze erreicht sein dürfte, ist rechtzeitiges Umdenken das Gebot der Stunde. Ermutigende Beispiele sind z. B. in der Samtgemeinde Barnstorf im Landkreis Diepholz zu finden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandener 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	**Im Einzelnen:**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zu a) Der Umweltbericht zum FPlan geht im Punkt 1.3 davon aus dass „im unmittelbar südlichen und westlichen Umfeld gleichartige Biotopstrukturen und mit dem Niederungsbereich auch ungestörte Lebensraumstrukturen bestehen", die den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgleichen, sodass die „Aufrechterhaltung der potenziell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist...u. Mit dieser unbelegten Pauschalaussage macht es sich das Planungsbüro leicht und argumentiert höchstwahrscheinlich im Sinne des Auftraggebers.	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.
		So wird dem unbefangenen Betrachter der Anschein vermittelt, als sei die Zurückdrängung eines Lebensraums nur eine Sache der Betrachtungsweise und irgendwie würde sich die Natur schon einrichten. Dass der Artenschwund auch eine Ursache haben muss und dieser in erster Linie mit der Aufgabe von Grünland und natürlichen Lebensräumen sowie der ein immer heftigeres Maß annehmenden Verbauung unserer Landschaft einhergeht, wird dabei tunlichst vernachlässigt bzw. findet keinerlei Ausdruck in der Planung. Immerhin kommt man im Abschnitt „Situation im Plangebiet" zu der Aussage, dass „Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten ... im Plangebiet nicht auszuschließen" sind. Dabei belässt man es dann aber auch.	Diese arrondierte 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.
		Gefordert wird daher von uns die Vorlage einer qualifizierten UVP, die auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten eingeht.	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.
		Zu b) Gegen den Bebauungsplan 73/1A bestehen keine gravierenden Bedenken, sodass auf eine Qualifizierte Stellungnahme verzichtet wird.	Der Bebauungsplan Nr. 73 I/A ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
		Abschließend bitten wir um die Abänderung der Beteiligungsmöglichkeit in eine rein digitale, sodass der erhebliche Papieraufwand vermieden wird.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 06.05.2014	Im Süden grenzt Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) direkt an das Gebiet der 106. Flächennutzungsplanänderung. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland besagt, dass Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dieser Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Wald ist ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 35 m) erforderlich. Gegen die Planungen des Bebauungsplans Nr. 118 II bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.	Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der künftigen Bodennutzung durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen festgelegt. Die Darstellungen auf dieser Planungsebene erfordert keine parzellenscharfe Umsetzung der Bauflächen, die Konkretisierung (z.B. in überbaubare und nicht überbaubare Flächen) erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Abwägung zum Umgang mit den ggf. erforderlichen Waldabständen wird daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Hier können die Mindestabstände durch konkrete Festsetzungen gesichert werden. Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Abwägung der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den forstwirtschaftlichen Belangen einzuräumen und in Teilbereichen eine Waldumwandlung durchzuführen, da es sich bei dem Siedlungsgehölz um Hofgehölzbestände handelt, die aufgrund ihres räumlichen Umfangs als Waldfläche einzustufen sind und nicht Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.04.2014	Im südöstlichen Bereich des Plangebietes der 106. Flächennutzungsplanänderung liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Rolf Wilken-Johannes, Stahlstraße 30, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden der Hofstelle Wilken-Johannes wird Rindviehhaltung betrieben. Bis auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II, der parallel zur 106. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden soll, befinden sich die Flächen im Plangebiet (ca. 14 ha) im Eigentum der Familie Wilken-Johannes. Zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionssituation wurde von der Gemeinde Wiefelstede bereits im Vorfeld des Bauleitungsverfahrens ein Immissionsschutzgutachten bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben. Bei der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens ist gegebenenfalls eine Betriebsentwicklung in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung des Betriebes zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen liegt vor. Dabei wurde eine Ausbreitungsberechnung für 2 Varianten durchgeführt. Variante 2 ist die weitergehende Variante mit Aufstockung des Tierbestandes. Der Änderungsbereich ist im Süden von Geruchsemissionen des Betriebes überlagert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer	Aus allgemeiner und agrarstruktureller Sicht bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die 106. Flächennutzungsplanänderung. Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn mit der Familie Wilken-Johannes hinsichtlich derer betroffenen landwirtschaftlicher Belange wie der zu erwartende Flächenverlust sowie mögliche planungs- und immissionsschutzrechtliche Beschränkungen eine einvernehmliche Lösung erzielt wird.	Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen wird soweit zurückgenommen, dass keine Überlagerung von gewerblichen Bauflächen mit Geruchsemissionen entsprechend der Variante 2 vorliegt. Die Hofstelle liegt dann außerhalb des Änderungsbereichs. Damit dürften die Bedenken der Landwirtschaftskammer ausgeräumt sein.
5	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 15.04.2014	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08) und des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze der 106. Flächennutzungsplanänderung verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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 in öffentliches Eigentum zu übernehmen und von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.	Die Hinweise werden beachtet. Der Unterhaltungsstreifen wird in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 118 II) gesichert.
		Die Grundstücksgrenzen von Gewerbegrundstücken sind ebenfalls in einem Abstand von mind. 5,0 m von der oberen Böschungskante auszuweisen. Einer Veräußerung der von dem Gewässerräum- und -pflegestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Gewerbeflächen und somit Übergang in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Ammerländer Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und -pflegestreifens durch die Ammerländer Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden, s.a. entspr. Vorgang im B-Planverfahren Nr. 118 I. Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und -pflegesteifen ist grundsätzlich auszuschließen.	Siehe oben
		Laut Satzung der Ammerländer Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 6,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. V. g. Abstandsregelung ist im weiteren F-Planverfahren und folgenden B-Planverfahren zu berücksichtigen.	Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen führt i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer führen. Es wird daher bereits darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planungen zur 106. Flächennutzungsplanänderung und B-Plan 118 II (s.a. Erschließungskonzept) eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung für das gesamte Plangebiet erforderlich wird. Die v.g. Erschließungsgebiete sind bei der Bemessung des zentralen Regenrückhaltebeckens Hörne nicht als versiegelte Flächen berücksichtigt worden, so dass Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung notwendig werden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Die Ammerländer Wasseracht empfiehlt, für das Plangebiet der 106. F-Planänderung rechtzeitig ein Gesamtentwässerungskonzept aufzustellen, um damit auch die Regelung der Oberflächenentwässerung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange für das B-Plangebiet Nr. 118 II rechtzeitig sicherstellen zu können, s.a. Stellungnahme zum B-Plan Nr. 118 II.	Der Nachweis der schadlosen Oberflächenflächenentwässerung erfolgt für den gesamten Bereich durch ein Entwässerungskonzept. Erste Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.
		Die i.R. der Erschließung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse etc. gem. Wasserhaushaltsgesetz, i.V. mit Nds. Wassergesetz sind mit den entspr. Stellen rechtzeitig abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung einzureichen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Gegen die 106. Flächennutzungsplanänderung bestehen für den Planbereich des B-Planverfahrens Nr. 118 II bei Beachtung der Auflagen und Hinweise zum B-Plan Nr. 118 II (s. parallele Stellungnahme vom 15.04.2014) seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken. Der 106. Flächennutzungsplanänderung östlich des .Kirchweges' stimmt die Ammerländer Wasseracht nur bei Beachtung o.g. Auflagen und Hinweise zu.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 05.05.2014	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeben. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE (siehe auch Anlage). Dies ist die südliche Zuleitung zur ARA Wiefelstede. Die Leitung wurde bereits im Bauleitverfahren der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 I) dinglich gesichert. Im Fall der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Sicherung ebenfalls vorzunehmen. 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. Für die Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH einzutragen! Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Leitung ist in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Eine weitergehende Regelung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung wird im Entwässerungskonzept dargelegt.
7	GTG NORD Gastransport Nord GmbH An der Großen Wisch 9 26133 Oldenburg 14.04.2014	Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Nach unserer Prüfung befindet sich innerhalb des Plangebietes keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Bitte beachten sie aber bei weiteren Planungen unsere am Rande des dargestellten Erschließungskonzepts zum Bebauungsplan Nr. 118 II und zur 106. Flächennutzung-planänderung liegende Erdgas-Hochdruckleitung „Mooräcker - Huntorf". Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.	Die Hinweise werden beachtet, die Darstellung der Leitung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30665 Hannover 07.05.2014	aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht** Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen folgender Unternehmen: Gastransport Nord GmbH, An der Großen Wisch 9, 26133 Oldenburg und Netra GmbH, Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise werden beachtet. Die Gastransport Nord GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes. Mit der für die Netra zuständigen Institution wurde Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 27.05.2014 hat die aedes infrastructure services GmbH aus Esens im Auftrag der Statoil Deutschland GmbH mitgeteilt, dass die Erdgasleitung-Nr. 59 (NETRA I) von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht betroffen ist. Die Leitung liegt deutlich außerhalb des Planbereichs.
9	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 08.04.2014	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Töchtergesellschaften wahr. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax. Anlagen: Erläuterung Bergwerkseigentum ,Übersichtskarte	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bestehendes Recht aus dem Jahre 1929 zum Rohstoffabbau. Im Bereich von Siedlungsgebieten sind bei Abbaumaßnahmen Abstände einzuhalten. Bei Einzellagen ist ein Abstand von ca. 200 m und bei zusammenhängenden Baugebieten ein Abstand von ca. 1000 m einzuhalten. Das Abbaurecht kann im Plangebiet somit wegen entgegenstehender Kriterien nicht ausgelöst werden. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, erfolgt durch die Planung keine Einschränkung. Der Hinweis wird beachtet. Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 07.05.2014	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir bezüglich des Leitungsnetzes keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Grundwasserschutz: Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIb des Wasserwerkes Nethen (14.11.2003). 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. Der OOWV geht davon aus, dass die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003 Anwendung finden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Punkte "wassergefährdende Stoffe" und "Abwasser". Des Weiteren bitten wir um die Beachtung der Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Baugebieten in WSG folgende Anforderungen zu stellen: – Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, – Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 .Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", – Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS), – Analoge Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf die Bewertung durch den DVGW verwiesen. Mittelfristig sollte sich die Bauentwicklung außerhalb des Schutzgebietes entwickeln.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 05.05.2014	Die Plangebiete o.g. Bauleitpläne liegen mit deutlichem Abstand zu den von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) betreuten Straßen und sollen gem. Ziff. 3.2.2 der Begründungen wie bereits die Bebauungsplangebiete Nr. 37, 81, 118 I ausschließlich über die Gemeindestraße „Stahlstraße" an die L 824 angebunden werden (vergl. Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße, Stand März 2014). Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das in Ziff. 3.2.2 der Begründungen angeführte Verkehrsgutachten des Büros IST, Schortens vom Februar 2014 wurde der NLStBV-OL im Beteiligungsverfahren auf Anforderung zugesandt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass das rd. 40 ha große Gewerbeflächenareal bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verkehrsgerecht an die L 824 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Im Gutachten werden verschiedene Ausbaualternativen des Knotenpunktes L 824 /Stahlstraße/ Parkstraße untersucht, alternative Erschließungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen, wie z.B. eine zusätzliche Erschließung über die südlich gelegene Gemeindestraße hingegen nicht.	
		Zur verkehrstechnischen Untersuchung weise ich auf folgendes hin: Meines Erachtens wird von einer zu geringen Verkehrsmenge auf der L 824 ausgegangen. Ich verweise hierzu u.a. auf die Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Nr. 138 aus dem Jahr 2012, in dem auf der L 824 eine deutlich höhere Verkehrsbelastung als 10.000 Kfz/Tag ermittelt wurden.	Bei den im Gutachten genannten 10.000 Kfz handelt es sich um einen Schreibfehler, der in der überarbeiteten Fassung des Verkehrsgutachtens korrigiert wird. In die Berechnung wurde jedoch bereits die höhere Belastung mit rd. 12.000 Kfz/Tag eingestellt, so dass sich am Ergebnis der vorliegenden Untersuchung keine Änderung ergibt.
		Aus dem Plangebiet wird als Prognosenullfall eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 % angenommen. Es fehlt eine nachvollziehbare Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem gesamten Plangebiet mit den Erweiterungsflächen (einschließlich der planungsrechtlich bereits abgesicherten, aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen).	Das Verkehrsgutachten wird im Hinblick auf die geplante Erweiterung (106. Änderung des Flächennutzungsplanes) konkretisiert und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.
		Die Verkehrszahlen und Prognosewerte sind zu überprüfen, ggf. neu zu ermitteln und nachvollziehbar darzustellen. Auf Grundlage der neuen Daten ist eine erneute Leistungsfähigkeitsberechnung für die verschiedenen Knotenpunktsformen durchzuführen.	Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde	Bei den sogenannten „Prognosefällen" 1 bis 3 handelt es sich nicht um Prognosen, sondern um die verschiedene Ausbaualternativen. Ich bitte, diese auch so zu benennen, um so auch die Unterlage nachvollziehbarer zu machen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Aussagen in der „Empfehlung" der Verkehrsuntersuchung (Ziff. 6) werden insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit eines Kreisverkehrs von der NLStBV-OL nicht geteilt. Da auch ein lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt viele Nachteile hat, besteht noch erheblicher Abstimmungsbedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Abstimmung erfolgt nach Überarbeitung des Verkehrsgutachtens. Der Ausbau eines Kreisverkehrs ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht möglich.
		Nach möglichst kurzfristiger Vorlage der überarbeiteten Unterlagen ist eine Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland und der NLStBV-OL über die notwendigen Maßnahmen und die planungsrechtliche Absicherung für eine verkehrsgerechte Erschließung der Plangebiete erforderlich und ich bitte, diese zu veranlassen.	Der Hinweis wird beachtet, 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.
		Sämtliche Kosten für eine verkehrsgerechten Anbindung der Gewerbeflächen an der Stahlstraße an die L 824, bzw. das übergeordnete Straßennetz sind von der Gemeinde zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der Bauleitpläne.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 14.04.2014	Von unserer Seite bestehen keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Allerdings sprechen wir von einer guten Erreichbarkeit, wenn das Planungsgebiet innerhalb eines Einzugsradius von 600 m liegt, da dies einer Fußwegzeit von ca. 10 Minuten entspricht. Die Linie 330 endet in Conneforde und nicht in Varel. Die Fahrten der Linie 370 sind nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Wir möchten Sie bitten die Aussagen entsprechend zu modifizieren. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.
13	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 08.04.2014	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungsnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, wird eine Untersuchung nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 10.04.2014 und 23.04.2014
2. Oldenburgische IHK, Email vom 29.04.2014
3. EWE NETZ GmbH, Email vom 29.04.2014 und 22.04.2014
4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.04.2014
5. Gasunie Deutschland Services GmbH, Email vom 04.04.2014
6. LWLcom GmbH, Email vom 08.04.2014
7. PLEdoc GmbH, Email vom 09.04.2014
8. EON Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan 118 II „Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße“ und 106. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB

am Donnerstag, den 22. Mai 2014, um 18.00 Uhr im Rathaus 1, Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Herr Hots spricht sich gegen eine Entwicklung der Potentialfläche III aus, da diese sich wertmindernd auf sein Ferienwohnhaus am Dingsfelder Weg auswirken würde. Ein Heranrücken der Bebauung lehnt er ab. Er kritisiert zudem, dass der Ausgleich des Eingriffs in die Natur nicht vor Ort erfolgt, also dort, wo er stattfindet. Im Rahmen der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen müsse sichergestellt werden, dass der Verkehr nicht über den Dingsfelder Weg abfließt.	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.
Herr Eilers hält die Errichtung einer Ampelanlage am Knotenpunkt /Stahlstraße/Parkstraße für erforderlich.	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.
Verwaltungsseitig wird erklärt, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden, das Angebot aber bis auf wenige Ausnahmen erschöpft sei .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 106. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000 im Original

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2010 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Planverfasser

Die 106. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung der 106. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 106. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 106. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 106. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 106. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 106. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

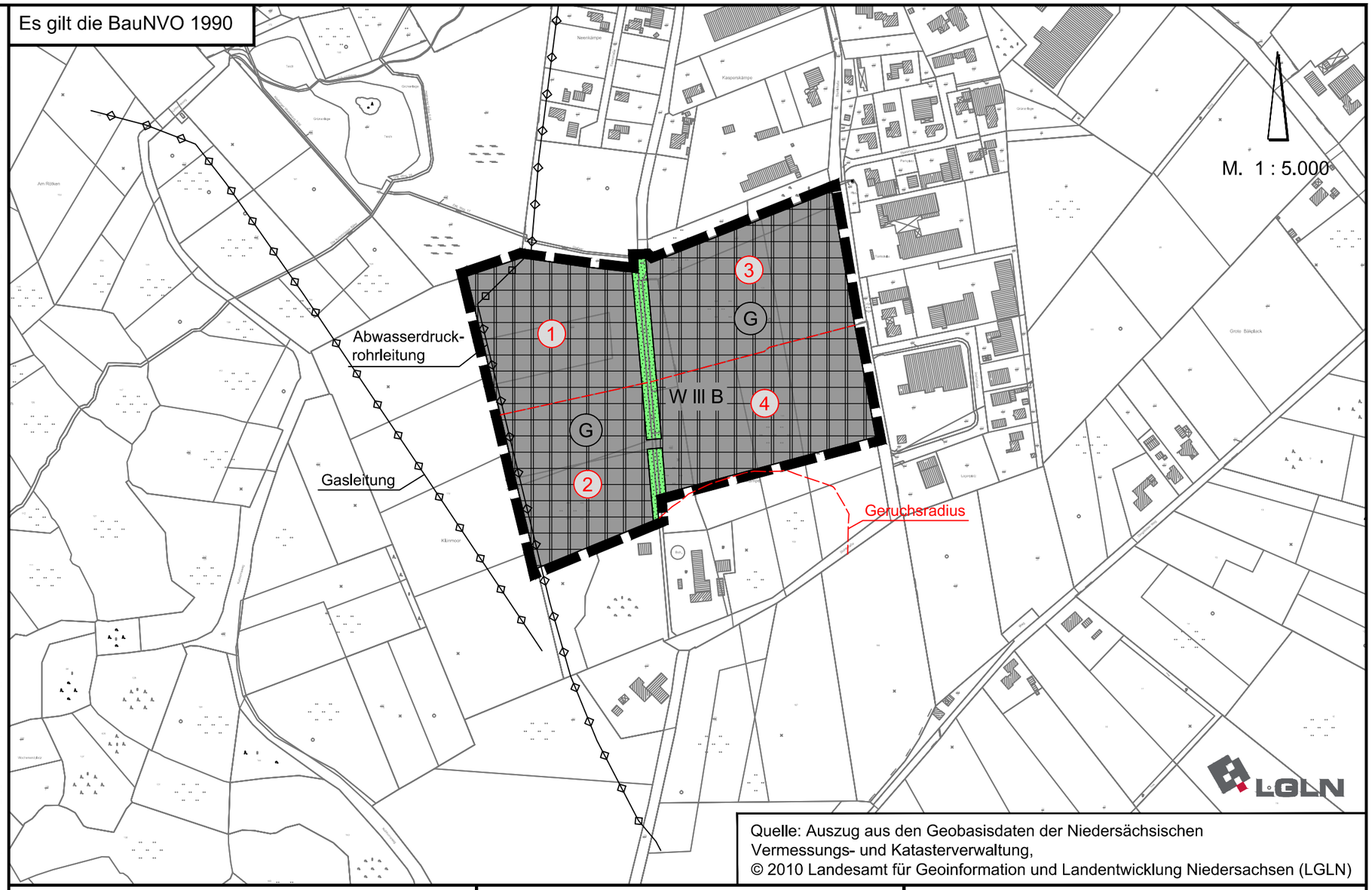
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 106. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 106. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

- G — Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche
- Geltungsbereich der FNP-Änderung
- 1 — mögliche Teilabschnitte

Nachrichtliche Übernahme

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- W III B — Wasserschutzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen

Gemeinde Wiefelstede

106. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Juni 2014

ENTWURF

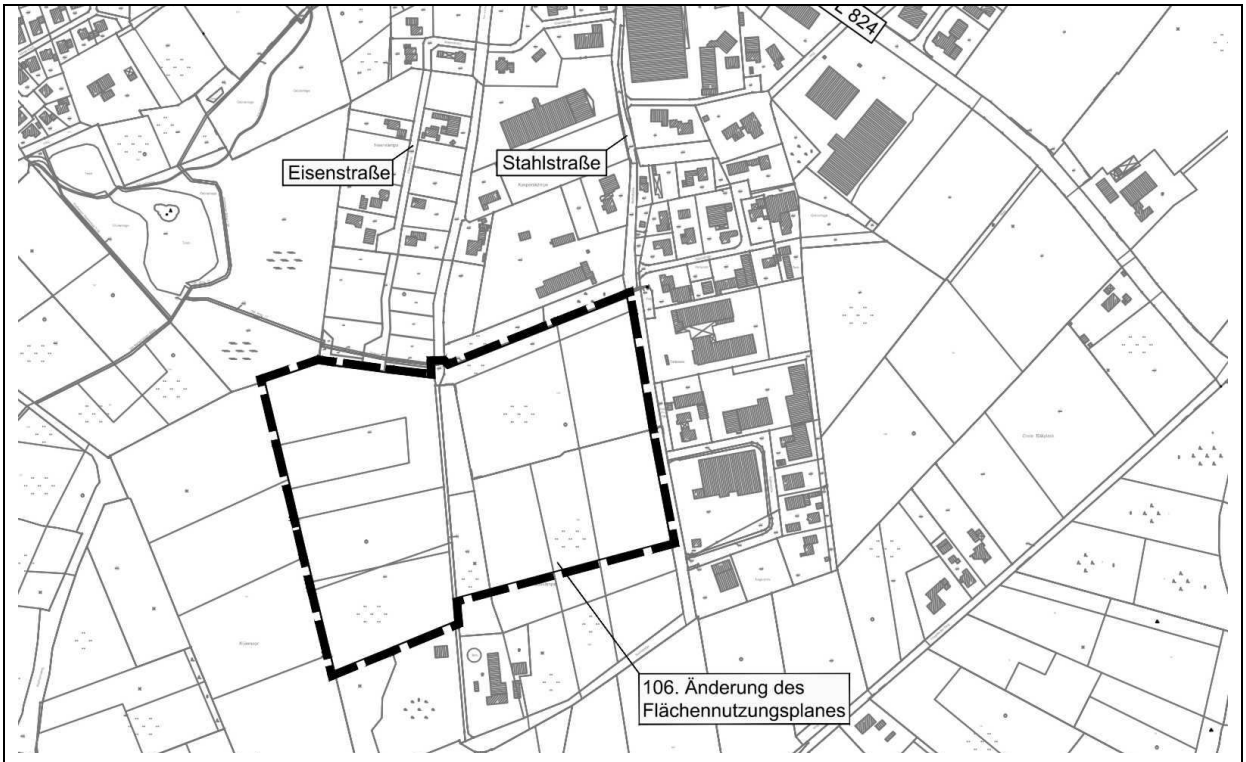
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

106. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gewerbegebiet Wiefelstede



Übersichtsplan

Juni 2014

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 4
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 Änderungsbereich 6
1.3.6 Beschreibung des Plangebietes 6

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 7

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 10
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 10
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 10
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung 10
3.2 Abwägungsrelevante Belange 12
3.2.1 Belange der Raumordnung 12
3.2.2 Verkehrliche Belange 12
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 14
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft 14
3.2.5 Belange der Erholung 15
3.2.6 Belange der Forstwirtschaft 15
3.2.7 Landschaftsverbrauch 16
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 17
3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung 17
3.2.8 Belange der Landwirtschaft 18
3.2.9 Klimaschutz 18

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 19

5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 19

TEIL II: UMWELTBERICHT 20

1. EINLEITUNG 20
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 20
1.2 Ziele des Umweltschutzes 20
1.3 Spezieller Artenschutz 22

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 24
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 24
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 24
2.1.2 Boden 25
2.1.3 Wasser 25
2.1.4 Luft/Klima 25
2.1.5 Landschaft 26
2.1.6 Mensch 26
2.1.7 Kultur und Sachgüter 26
2.1.8 Wechselwirkungen 26
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 27
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 27
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 29
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 33
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 33
3.1.1 Verwendete Verfahren 33
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 33
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

ANLAGEN

Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße mit Bewertung der Entwicklungsflächen
Restriktionsplan
Erschließungskonzept

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ein Angebot an gewerblichen Bauflächen in den südlich des Ortskerns Wiefelstede gelegenen Gewerbegebieten Eisenstraße und Stahlstraße planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutz-gesetz (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.

Das Plangebiet wird durch einen regionalbedeutsamen Fernwanderweg (Kirchweg) durchquert. Für die Flächen östlich des Weges werden keine Aussagen getroffen. Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft), in einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Teile des Plangebietes werden von einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überlagert.

1.3.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Die Gemeinde Wiefelstede hat zur Prüfung möglicher Entwicklungsflächen für Gewerbe in Wiefelstede im Jahre 2007 eine Gewerbeflächenuntersuchung durchgeführt. Als Ergebnis der Konzeptstudie wurden drei Entwicklungsflächen festgelegt. Die Flächen an der Hauptstraße und an der Eisenstraße sind zwischenzeitlich bereits planungsrechtlich als gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete gesichert.

Im Jahre 2010 wurde das Konzept fortgeschrieben, um eine gewerbliche Entwicklung nach Süden zu sichern. Eine Teilfläche wurde zwischenzeitlich ebenfalls bereits als gewerbliche Baufläche entwickelt.

Da die verbleibenden Entwicklungsflächen langfristig nicht ausreichend und verfügbar sind, hat die Gemeinde das Entwicklungskonzept im Jahre 2014 fortgeschrieben und 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. werden. Die Betroffenheit des Schutzgutes Mensch ist gering. Die naturräumlichen Belange können durch Abstandsflächen und eine Kompensation berücksichtigt werden. Im aktuellen Gewerbeflächenentwicklungskonzept ergeben sich folgende abgestufte Entwicklungsflächen:

- Die erste Stufe sieht eine Arrondierung des Gewerbegebietes Stahlstraße in Richtung Westen bis zum Kirchweg vor. Die verkehrliche Anbindung ist über die Stahlstraße gesichert.
- Die zweite Stufe sieht eine südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße im westlichen Anschluss an den Kirchweg vor. Die verkehrliche Erschließung ist über die Eisenstraße gesichert, eine Verbindung mit der Stahlstraße wird angestrebt.
- Als dritte Stufe ist die Erweiterung des Gewerbegebietes im Richtung Südwesten bis zum Dingsfelder Weg (unter Berücksichtigung eines Schutzabstandes) festgelegt. Die Erschließung erfolgt über die Stahlstraße.

Die Entwicklungsstufen sind nach städtebaulichen Kriterien festgelegt, die Umsetzung ist jedoch auch von der Verfügbarkeit abhängig.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit Bewertung der Entwicklungsflächen liegt dieser Begründung als Anhang bei.

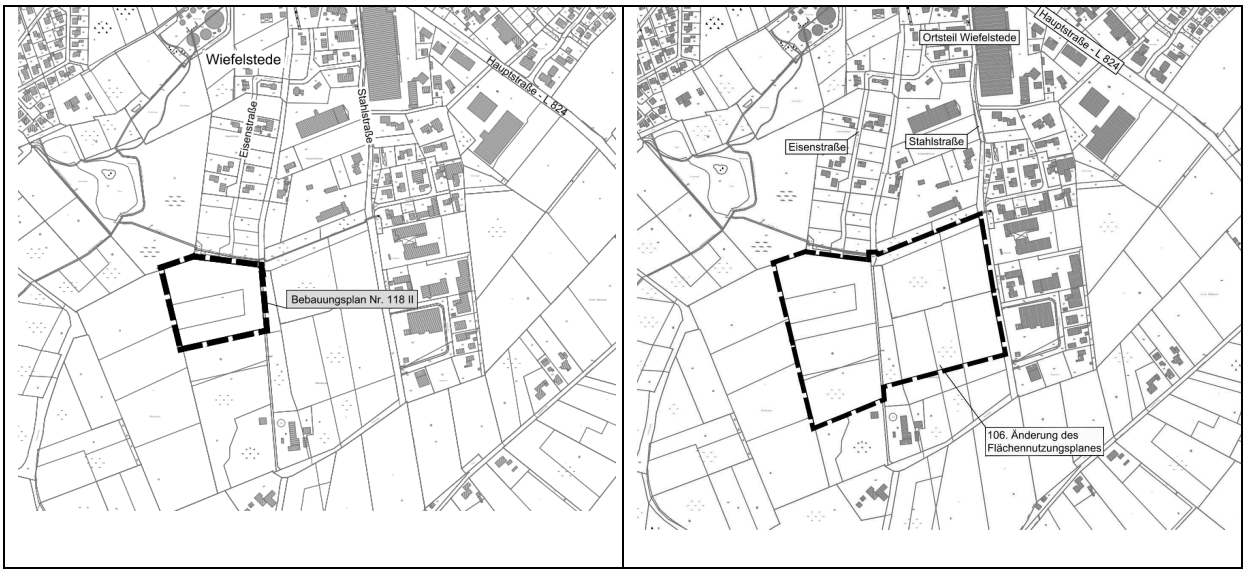
1.3.4 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 1989 der Gemeinde Wiefelstede sieht für den Bereich des Plangebietes keine Darstellung von Bauflächen vor. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet Stahlstraße) sind im FNP 1989 bis zum Kirchweg bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Hieraus wurden die Bebauungspläne Nr. 81, 37 und 37/I für das Gewerbegebiet Stahlstraße entwickelt. Im Rahmen weiterer Bauleitplanungen und dem zwischenzeitlich erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde das Gewerbegebiet durch Flächennutzungsplanänderungen und die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 7 und 12 sowie durch den Bebauungsplan Nr. 138 bis an die Hauptstraße ausgedehnt. Diese Erweiterung erfolgte vorrangig zur Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Für die Erweiterung eines anderen Unternehmens wurde das Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan Nr. 81 I nach Süden in Richtung Dingsfelder Weg erweitert. Grundlage war hier ebenfalls das Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Weitere gewerbliche Bauflächen wurden für das Gewerbegebiet Eisenstraße westlich des Kirchweges durch Änderungen des Flächennutzungsplanes dargestellt. Hieraus wurde die Bebauungspläne Nr. 74 I, 118 und 118 I für das Gewerbegebiet Eisenstraße entwickelt.

1.3.5 Änderungsbereich

Im Rahmen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die erste und zweite Stufe der Entwicklungsflächen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche gesichert werden. Für eine Teilfläche im Nordwesten wird der Bebauungsplan Nr. 118 II zur Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße aufgestellt.



1.3.6 Beschreibung des Plangebietes[1]

Der Planbereich befindet sich in Wiefelstede im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße und im südwestlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße. Die Flächen des Plangebietes grenzen an die jeweiligen Gewerbestraßen an und können über diese erschlossen werden.

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt und durch den regional bedeutsamen Wanderweg (Kirchweg) durchquert. Bei dem westlichen Abschnitt handelt es sich um Acker und Grünland, das südlich an eine Waldfläche angrenzt. Der östliche Abschnitt des Plangebietes wird ebenfalls als Grünland und Acker genutzt. Zudem befindet sich hier eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Die Teilflächen des Plangebietes sind randlich durch Wallheckenstrukturen eingebunden; diese säumen auch den Rundwanderweg „Kirchweg“ Auf der östlichen Teilfläche sind zwei markante Einzelbäume vorhanden.

Im Anschluss an die Waldfläche befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Südlich und westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Das angrenzende 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. Das Gewerbegebiet Stahlstraße beinhaltet größere Grundstücke und insgesamt einen geringeren Anteil an betriebsbezogenem Wohnen.

[1] siehe Bestands- und Restriktionsplan im Anhang

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde möchte durch die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Erweiterungsflächen I und II aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept schaffen, um im Grundzentrum Wiefelstede kurz- mittel- und langfristig ein Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen. Durch die Planung sollen ca. 14 ha gewerbliche Baufläche vorgehalten werden.

Die Flächen wurden in der Bewertung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes aufgrund geringer und abwägbarer Restriktionen im Hinblick auf die Betroffenheit von Mensch, Natur und Landschaft für die gewerbliche Entwicklung als gut geeignet betrachtet. Bezüglich der Einbindung künftiger Gewerbeflächen in das öffentliche Verkehrsnetz wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde der Nachweis erbracht, dass der Knotenpunkt Stahlstraße/Hauptstraße unter Berücksichtigung zusätzlicher verkehrslenkender Maßnahmen auch bei zusätzlichen Verkehrsmengen weiterhin leistungsfähig ist. Die verkehrliche Abwicklung des Verkehrs aus weiteren Gewerbeflächen ist somit möglich.

Den o.g. **Umfang an Gewerbeflächen** hält die Gemeinde für erforderlich, um zur Sicherung der Wirtschaftskraft ein ausreichendes Gewerbeflächenpotential vorzuhalten und bei Bedarf Gewerbegrundstücke im Grundzentrum bereitstellen zu können.

Der Gemeinde Wiefelstede liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor. Nach Auswertung des von der LGLN bereitgestellten Baulückenkatasters sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Brachflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Auch leerstehende gewerbliche Gebäude sind - bis auf Leerstände im Einzelhandel innerhalb integrierter Lagen – nicht vorhanden. Im Rahmen der Innenentwicklung können somit keine Gewerbegrundstücke angeboten werden. Die Gemeinde Wiefelstede verfügt zurzeit nur über ein einziges freies, nicht reserviertes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Leuchtenburg, Königstraße, mit einer Größe von 3.742 m². In den letzten beiden Jahren sind drei potentiellen Interessenten abgesprungen, da die Gemeinde keine adäquaten Gewerbeflächen anbieten konnte. Hierunter befinden sich zwei Unternehmen aus der Gemeinde, die ihren Firmensitz nunmehr in eine andere Gemeinde verlagern werden. Obwohl zurzeit konkret keine Flächen im Ort Wiefelstede angeboten werden können, gibt es mehrere Interessenten. Konstatiert werden kann außerdem, dass es in den letzten Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gegeben hat. Die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes Eisenstraße, Bebauungsplan Nr. 118 II, konnten innerhalb kürzester Zeit vermarktet werden. Nachgefragt werden unterschiedliche Grundstücksgrößen. Es besteht sowohl eine Nachfrage nach großen Grundstücke zwischen 10.000 und 15.000 qm als auch eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken von 1.500 qm bis 5.000 qm.

Die Gemeinde sieht sich zur Sicherung und Stärkung der heimischen Wirtschaft daher in der Pflicht, künftig 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.

Eine Erweiterung der Gewerbegebiete Metjendorf und Leuchtenburg ist aufgrund der umliegenden schutzwürdigen Bebauung nicht in nennenswertem Umfang möglich. Das Gewerbegebiet in Dringenburg ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung der Molkerei Ammerland, mögliche Erweiterungsflächen an diesem Standort sollen daher für diesen Betrieb vorgehalten werden. Im Gewerbegebiet Westerholtsfelde / Neuenkruge sind nach dem Rahmenplan weitere Entwicklungsflächen in unterschiedlichen Realisierungsstufen vorgesehen.

Dieser Standort, der im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsflächen“ festgelegt ist, soll bei entsprechender Verfügbarkeit weiterentwickelt werden und vorrangig Betrieben mit größeren Raumansprüchen und Betrieben, die auf einen Standort mit Autobahnanschluss angewiesen sind, zur Verfügung stehen.

Für die derzeit anstehenden Nachfragen nach kleineren und mittleren Gewerbegrundstücken möchte die Gemeinde Wiefelstede Gewerbegrundstücke im Grundzentrum Wiefelstede schaffen. Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe hat die Gemeinde hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnstätten geschaffen, um dem anstehenden Bedarf nach Baugrundstücken gerecht (siehe auch Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung 2013) zu werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, im Hauptort neben den Wohnstätten auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern. Ein Gewerbestandort befindet sich im nordwestlichen Ortsteil westlich der Gristeder Straße. Diese Flächen werden von einem örtlichen Betrieb in Anspruch genommen. Eine Erweiterung an diesem Standort ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und einem Tierhaltungsbetrieb im Umfeld nicht möglich. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll daher durch Erweiterung der Gewerbegebiete an der Stahlstraße und Eisenstraße erfolgen. Grundlage für die Entwicklung dieses Standortes ist eine Konzeptstudie aus dem Jahre 2007, die in den Jahren 2010 und 2014 fortgeschrieben wurde. Hier sind Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung mit unterschiedlichen Realisierungsstufen festgelegt.

Eine ca. 7,3 ha große Erweiterungsfläche zwischen dem Gewerbegebiet Stahlstraße und der Hauptstraße L 824 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 138 als Gewerbegebiet planerisch gesichert und steht ausschließlich der Bestandssicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zur Verfügung. Eine ca. 1,5 ha große Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße wurde durch den Bebauungsplan Nr. 118 I als Gewerbegebiet planerisch gesichert und ist größtenteils bereits umgesetzt. Hier sind keine Gewerbegrundstücke mehr verfügbar.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche mit der Realisierungsstufe I in einer Größe von ca. 6,8 ha befindet sich im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße. Diese Fläche ist derzeit noch nicht verfügbar, soll aber zur Arrondierung des Gewerbegebietes und als Vorratsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Als zweite Erweiterungsstufe ist eine ca. 4 ha große Fläche im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Eisenstraße festgelegt. Hier ist der nördliche Abschnitt verfügbar und wird durch die verbindliche Bauleitplanung B-Plan Nr. 118 II als Gewerbegebiet entwickelt. Zur Arrondierung des Gewerbegebietes soll aber die gesamte Fläche der zweiten Erweiterungsstufe in der 106. FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die dritte Erweiterungsstufe mit 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.

Die Entwicklung der Erweiterungsflächen I und II ermöglicht - abzüglich des Kirchwegs mit Schutzflächen und Abstandsflächen zu einer Hofstelle mit Tierhaltung - die Sicherung von gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von rd. 10,5 ha. Davon wird ein Teilbereich in einer Größe von rd. 2,5 ha durch den Bebauungsplan Nr. 118 II kurzfristig umgesetzt. Für die mittel- bis langfristige Entwicklung verbleiben somit rd. 8 ha.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt bedarfsweise und bei Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 8.000 qm (Grundstücke zwischen 1.500 qm und 15.000 qm) können ca. 10 Grundstücke entstehen.

Daher sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der **Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen** in einer Größe von rd. 10,5 ha zur Erweiterung der südlichen Gewerbegebiet Stahlstraße und Eisenstraße ausreichend begründet und 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) vereinbar. Durch die Erweiterung der Gewerbegebiete wird langfristig ein Angebot für die Neuansiedlung von Betrieben, aber auch für örtliche Betriebe mit Entwicklungsabsichten geschaffen.

Für die Aufteilung der Flächen im Plangebiet wurde ein **Erschließungskonzept**[2] erstellt.

Zur verkehrlichen Erschließung ist eine Ringstraße als Verbindung zwischen Stahlstraße und Eisenstraße vorgesehen. Diese Straße soll als Haupterschließungsstraße der neuen Gewerbeflächen dienen und kann je nach Bedarf und Grundstücksparzellierung durch Stichstraßen zur Anbindung der Gewerbegrundstücke ergänzt werden. Die Ringstraße erfordert eine weitere Querung des Kirchwegs und einen Wallheckendurchbruch, der kompensiert wird.

Beidseitig des Kirchwegs werden die Wallhecke erhalten und Grünstreifen vorgesehen, so dass die Gewerbeflächen nicht unmittelbar an den Weg grenzen. Das Erschließungskonzept ist auf eine abschnittsweise Entwicklung der Gewerbeflächen ausgelegt. So können die östliche und westliche Teilfläche zunächst auch unabhängig voneinander durch Stichstraßen erschlossen werden.

Für die Umsetzung des ersten Bauabschnittes, der durch den Bebauungsplan Nr. 118 II entwickelt wird, ist eine Stichstraße mit Anbindung an die Eisenstraße und einer Wendeanlage vorgesehen. Bei der Erschließung weiterer Bauabschnitte wird diese Straße bis an die Stahlstraße fortgeführt. Langfristig gesehen kann das kleinteilige Gewerbegebiet Eisenstraße somit von Verkehren entlastest werden. Für den ersten Bauabschnitt im Nordwesten ist nach dem Erschließungskonzept eine Parzellierung mit kleineren Grundstücken – insbesondere in Richtung Kirchweg - vorgesehen.

Die das Plangebiet umrahmenden Wallhecken bleiben in ihrer Gehölzstruktur erhalten und werden durch Grünstreifen eingefasst. Zum südlich angrenzenden Waldbestand wird ebenfalls eine Abstandsfläche vorgesehen.

Die südliche vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle wird in die gewerblichen Bauflächen mit einbezogen, um optional eine Umnutzung zu ermöglichen. Da die Hofstelle derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und auch bewohnt wird, sieht das Erschließungskonzept hier Abstandsgrünflächen zu den Gewerbeflächen vor.

In der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes werden der Kirchweg als Grünverbindung gesichert und die angrenzenden Teilflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die weitergehende Regelung zum Umgang mit der Hofstelle und zu randlichen Grünflächen erfolgt in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen.

---

[2] siehe Anlage zur Begründung

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 berücksichtigt. Die Begründung wurde zum Bedarf nach den gewerblichen Bauflächen ergänzt.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen werden durch ein Geruchsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange wurden die gewerblichen Bauflächen im Südosten zurückgenommen. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist somit berücksichtigt.
- Der Anregung des Landkreises einer Rücknahme der gewerblichen Bauflächen zum Wald wird nicht entsprochen. Die Hinweise der Nds. Landesforsten zu dieser Thematik werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den naturschutzfachlichen Belangen wurden durch eine Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung und des Kompensationsnachweises in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wurden berücksichtigt. Die Grenze des Wasserschutzgebietes Nethen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernommen. Ein Entwässerungskonzept für den gesamten Planbereich wird derzeit erstellt.
- 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 Ammerländer Wasseracht werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wird erstellt. Die Unterhaltungsstreifen zu den Verbandsgräben werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
- Die Anregungen der EWE Wasser GmbH werden berücksichtigt. Der Schutz der Abwasserleitung wird sichergestellt.
- Die Hinweise der Gastransport Nord GmbH und des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Die Lage der Gasleitung, die außerhalb des Plangebietes liegt, wurde angepasst.
- Die Hinweise der ExxonMobil Production Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bestehendes Recht aus dem Jahre 1929 zum Rohstoffabbau. Im Bereich von Siedlungsgebieten sind bei Abbaumaßnahmen Abstände einzuhalten. Bei Einzellagen ist ein Abstand von ca. 200 m und bei zusammenhängenden Baugebieten ein Abstand von ca. 1000 m einzuhalten. Das Abbaurecht kann im Plangebiet somit wegen entgegenstehender Kriterien nicht ausgelöst werden. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, erfolgt durch die Planung keine Einschränkung.
- Die Hinweise des OOWV zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.
- 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 die Querung des regionalbedeutsamen Fernwanderweg (Kirchweg) und die Inanspruchnahme der westlichen Teilfläche, die 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. Zur Begründung wird auf Kapitel 1.3.3 (Gewerbeflächenentwicklungskonzept) und Kapitel 2 (Anlass und Ziele der Planung) verwiesen. Der Vorsorgegedanke für die Landwirtschaft wird nicht erheblich beeinträchtigt, da im Gemeindegebiet auch nach dem Wegfall dieser Flächen noch ausreichend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen verfügbar sind. Der Vorsorge für die Erholung und für Natur und Landschaft wird durch den überwiegenden Erhalt der Wallheckenstrukturen mit randlichen Grünstreifen sowie Abstandsgrünflächen zum Kirchweg Rechnung getragen. Der Kirchweg bleibt als Rundwanderweg erhalten (siehe Kapitel 3.2.5).

Die 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 und die Stahlstraße 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)[3] in Auftrag gegeben. Derzeit wird der Knotenpunkt als Vorfahrtknoten geregelt. In der Untersuchung wurden die Ist-Situation (PNF) und 3 Varianten (Prognosefall PF) mit aus- bzw. umgebauten Knotenpunkt gerechnet. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgte nach den Qualitätsstufen der HBS 2001[4]. Die Leistungsfähigkeit wird nach HBS in die Qualitätsstufen A bis F unterteilt. Dabei unterscheidet man nach Knotenpunkten mit und ohne Lichtsignalanlage. Die Qualität wird von A nach F absteigend bewertet. Beurteilt wird die Qualität nach den mittleren Wartezeiten in Sekunden der einzelnen Knotenströme. Der Knotenstrom

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

4 HBS 2001 : Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS, 2001, Ausgabe 2010

mit der schlechtesten Qualitätsstufe bestimmt die Gesamtqualität des Knotenpunktes. Für die untersuchten Varianten ergibt sich folgendes Ergebnis:

Knotenpunktvariante		Qualitätsstufen
PNF	Bestand	Prognose 2029, ohne Erweiterung Gesamtstufe E, Knotenstrom 6 geht von D auf E
PF1	Signalanlage	Verbesserung F auf D, bei Erweiterung GE Stahlstraße Stufe F ➢ Leistungsfähigkeit überschritten
PF2	Signalanlage + Verbesserung im Ausbau	Verbesserung E auf C , bei Erweiterung GE Stahlstraße D = ➢ Leistungsfähigkeit ausreichend
PF3	Kreisverkehr	Verbesserung auf A + B , bei Erweiterung GE Stahlstraße auf C – ➢ Leistungsfähigkeit ausreichend

Die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes ist im Hinblick auf die verkehrstechnischen und den finanziellen Belangen seitens des Gutachters nicht empfehlenswert. Zu Empfehlen ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage mit geometrischen Änderungen der Nebenrichtungen und einer verkehrsabhängigen Programmsteuerung. Eine Lichtsignalanlage ist für den Verkehrsablauf und der finanziellen Sicht die wirtschaftlichste Lösung des Knotenpunktbereichs Wiefelsteder Hauptstraße (L 824) / Stahlstraße / Parkstraße.

Mit der o.g. Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass der Knotenpunkt unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen auch bei zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Gewerbegebiet weiterhin leistungsfähig ist.

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 landwirtschaftliche Hofstelle im Plangebiet und die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle außerhalb des Plangebietes. Beide Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Die Hofstelle im Plangebiet ist ca. 200 m entfernt. Die Hofstelle außerhalb des Plangebietes 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 ermittelt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP[5] in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurden die gewerblichen Emissionskontinente 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. Im Hinblick auf das heranrückende Gewerbe durch die weiteren Bauflächen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit eine ausreichende Konfliktbewältigung erfolgt.

- **Verkehrslärm**

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

- **Beleuchtung**

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

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Die mit der Umsetzung der Planung ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Flächen, das Heranrücken der Bebauung an die Wallhecken sowie der Durchbruch von 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 erhalten und ein Schutzstreifen vorgelagert.

Auf der Westseite ist eine Wallhecke als landschaftliche Einbindung vorhanden, die mit Ausnahme des für die Erschließung erforderlichen Durchbruchs als Gehölzstreifen erhalten bleibt. Dieser Wallhecke wird eine Anpflanzung als Schutzstreifen vorgelagert.

---

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

Auf der Ostseite des Kirchwegs ist keine landschaftliche Einbindung vorhanden. Hier wird jedoch ebenfalls ein Grünstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes vorgesehen. Durch die Schutzstreifen wird ein Teilausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 128.400 Werteinheiten. Für den Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 118 II (Teilbereich 1) mit ca. 17.700 WE wird der Ausgleich im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“ umgesetzt. Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Bauabschnitten sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die sich bei der Umsetzung von weiteren gewerblichen Teilabschnitten ergebenden Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt werden. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Wallhecken werden ebenfalls 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 Belange der Forstwirtschaft

Bei dem im Restriktionsplan eingezeichneten Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), der so auch in der Waldfunktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten nachrichtlich und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede als Wald dargestellt ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland besagt, dass Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dieser Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Wald ist ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 35 m) erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Rücknahme der gewerblichen Bauflächen erfolgt nicht. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der künftigen Bodennutzung durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen festgelegt. Die Darstellungen auf dieser Planungsebene erfordert keine parzellenscharfe Umsetzung der Bauflächen, die Konkretisierung (z.B. in überbaubare und nicht überbaubare Flächen) erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Abwägung zum Umgang mit den ggf. erforderlichen Waldabständen wird daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Hier können die Mindestabstände durch konkrete Festsetzungen gesichert werden. Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Abwägung der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den forstwirtschaftlichen Belangen einzuräumen und in Teilbereichen eine Waldumwandlung durchzuführen, da es sich bei dem Siedlungsgehölz um Hofgehölzbestände handelt, die aufgrund ihres räumlichen Umfangs als Waldfläche einzustufen sind und nicht Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche sind.

3.2.7 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 gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandener 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 arrondierte 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.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Entwässerung**

Die schadlose Oberflächenentwässerung für die Neubaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 I „Gewerbegebiet Eisenstraße“ erfolgt durch den Ausbau eines Entwässerungsgrabes 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 nahegelegen 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 Unterhaltungsstreifen wird in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 118 II) gesichert.

- **Grundwasserschutz**

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

3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

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

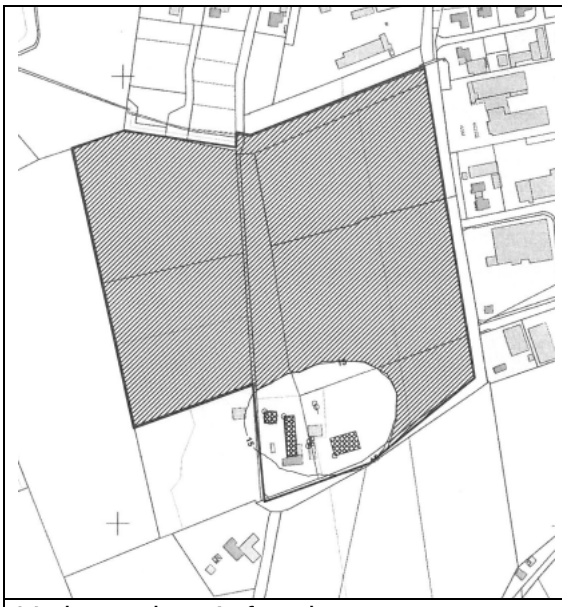
Am westlichen Plangebietsrand verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung der EWE Wasser Gmbh. Die Leitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der 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 in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Eine weitergehende Regelung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH.

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.

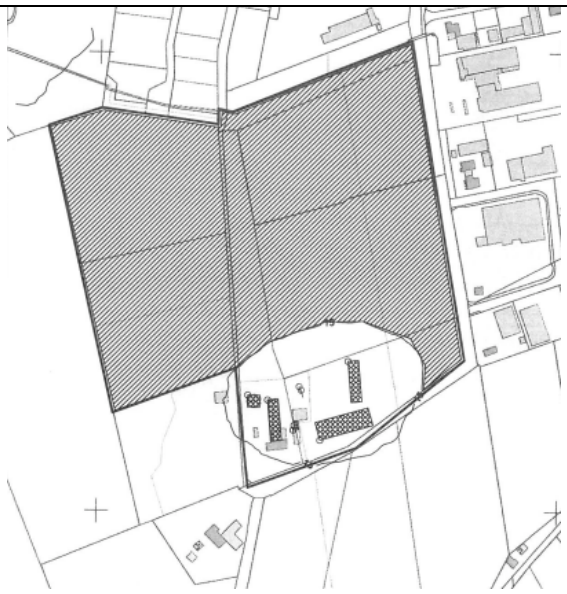
3.2.8 Belange der Landwirtschaft

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.



Variante ohne Aufstockung



Variante mit Aufstockung

Der bisherige Planbereich ist im Süden von Geruchsemissionen des Betriebes überlagert. Eine Aufgabe der Hofstelle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Daher wurde die Hofstelle und der Bereich, der von Geruchsemissionen (mit Aufstockung) überlagert ist, aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Die Umwandlung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen hängt von der Verfügbarkeit ab. Die landwirtschaftliche Nutzung kann solange bestehen bleiben, bis ein freiwilliger Verkauf erfolgt.

3.2.9 Klimaschutz

Durch die Planung 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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Zur Umsetzung der Planungsziele wird die bisherige landwirtschaftliche Fläche in folgende Flächen umgewandelt:

Gesamtfläche	**108.680 m²**
Grünfläche Kirchweg	3.920 m²
Gewerbliche Baufläche Osten	57.160 m²
Gewerbliche Baufläche Westen	47.600 m²

5. 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	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 106. FNP-Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist der 106. FNP-Änderung 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 ändert den Flächennutzungsplan, um die Gewerbegebiete Stahlstraße und Eisenstraße zu erweitern. Daher werden auf Grundlage des für den Gesamtraum erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes die westlich und südlich an die bestehende Gewerbegebiete abgrenzenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst somit eine Fläche von 14,04 ha, wobei der Gesamtraum durch die Grünflächendarstellung mit dem Kirchweg gegliedert wird. Der Kirchweg ist als regional ausgebauter Radweg angelegt.
Im Norden begrenzt der Wasserzug der Halfsteder Bäke (Verbandsgewässer Nr. 5.08 der Ammerländer Wasseracht). das Gebiet, der als Vorfluter das bestehende Gewerbegebiet entwässert und in das nordwestlich gelegene zentrale Regenwasserrückhaltebecken einleitet.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB*)*	
§ 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 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.
§ 1a (3) BauGB: Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ...	Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wird die Grünfläche dargestellt, die neben dem bestehenden Kirchweg auch die begleitende Wallhecke beinhaltet. Weitere Maßnahmen werden in den nachgeordneten verbindlichen Bebauungsplänen geprüft und konkretisiert.
§ 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.	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.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zentral gelegene Gehölzbestände erhalten werden. Dennoch ist mit der großflächigen Versiegelung eine Verschärfung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten, für die in den verbindlichen Planungen Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
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 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *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).	Die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Plangebiet maßgeblich von der intensiven Ackernutzung und Grünlandnutzung 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. Sowohl durch die umfangreichen, gewerblichen Flächeninanspruchnahmen als auch durch die Beeinträchtigung der zu erhaltenden Wallhecken durch die heranrückenden Gewerbenutzung kommt es zu Eingriffen, die externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
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.	Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
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 Entwässerungsgutachtens wird für das Gesamtgebiet der 106 FNP-Änderung die schadlose Oberflächenentwässerung geprüft.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
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) erfolgt eine Konfliktbewältigung in der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung
Schutzgebiete und geschützte Objekte, Artenschutz	
	Wallhecken (gem. § 29 BNatSchG, i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG),
Landschaftsrahmenplan	
	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).[6] Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt eine intensive ackerbauliche Nutzung, Teilflächen unterliegen noch einer intensiven Grünlandnutzung. Insgesamt wird das Gebiet randlich und an Parzellengrenzen von Wallhecken gegliedert. 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. 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.

6 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.

❑ 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-Durchstiche für die Erschließung, Verluste von markanten Einzelbäumen, etc.) sind auch Tierarten direkt gefährdet. Daher sollte bei notwendiger Fällung von Bäumen 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[7] 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[8] aufgenommen und beschrieben (s. Bestandsplan im Anhang):

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Acker	A	Das Plangebiet unterliegt einer intensiven, ackerbaulichen Nutzung, vorherrschend Maisanbau.
Intensivgrünland	GI	Parzellen beiderseits des Kirchweges werden noch als Grünland genutzt. Es handelt sich um Dauergrünlandflächen mit Weidennutzung.
Baum-Strauch-Wallhecke	HWB,	Der gesamte Änderungsbereich wird von Wallhecken eingerahmt und auch parallel des Kirchweges verläuft eine Baum-Strauchwallhecke. Insgesamt handelt es sich um einen zusammenhängenden Wallheckenkomplex mit Strauchschicht aus Holunder, Heckenkirsche, Stechpalme und Brombeere und einer Baumschicht, in der Eichen, neben Birken und z.T. sehr markante Buchen dominieren.
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.
Kirchweg	OVW	Der Nord-Süd-verlaufende Kirchweg trennt den Änderungsbereich in zwei Teilbereiche und wird auch optisch durch die begleitende Wallhecke markiert.
Landwirtschaftliche Hofstelle	ODL	Im Süden des Plangebietes ist noch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Hof- und Lagerfläche ausgebildet. Getrennt durch den Kirschweg schließt sich westlich ein Hofgehölz an.

7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

8 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.[9]

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Keine besonderen Wertigkeiten.

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Nördlich des Plangebietes verläuft die Halfsteder Bäke, die im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes bereist neu angelegt worden ist. Die Halfsteder Bäke führt als Vorfluter die anfallenden Oberflächengewässer aus den angrenzenden Gewerbegebieten in das nordwestlich anschließende Regenrückhaltebecken ab.
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 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 ℃ vergleichsweise gering. Es überwiegen Wi nde aus westlichen Richtungen.[10] 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: Übergangsgebiet von Industrie-/Gewerbeklima und dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen.

---

9 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen; Digitale Bodenkarte

10 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

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar südlich und westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Derzeit endet das nördliche Plangebiet in einem Wendehammer, im Osten grenzt die Stahlstraße unmittelbar an. Im Süden, erschlossen ebenfalls durch die Stahlstraße, liegen noch ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Wohnnutzung (ehemals Landwirtschaft). Weitere Wohnnutzungen befinden sich am Dingsfelder Weg. Getrennt in einen westlichen und östlichen Teilbereich wird das Gebiet durch den 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, Grünland), der Raum ist aber insgesamt sowohl als Vorsorgebiet für Natur und Landschaft als auch als Vorsorgebiet für Erholung dargestellt.

2.1.7 Kultur und Sachgüter

Der Änderungsbereich umfasst an Sachgütern im Wesentlichen die landwirtschaftlichen Nutzflächen, den als Radweg ausgebauten Kirchweg sowie die landwirtschaftliche Hofstelle im Süden mit den Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenanlagen.

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. Die Wallhecken bleiben als Gliederungselemente der Landschaft bestehen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden im unmittelbaren Anschluss an das nördlich und östlich gelegene Gewerbegebiet weitere Gewerbeentwicklungsflächen geschaffen. Auch die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gewerbegebiete bzw. die Stahlstraße.

Die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Darstellungen:

Gewerbliche Bauflächen	104.760 m²
Grünfläche	3.920 m²
Gesamtfläche	**108.680 m²**

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die im Folgenden Schutzgutbezogen herausgestellt werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Mensch

- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung werden Auswirkungen auf Natur und Landschaft vor allem durch die Flächeninanspruchnahme mit Verlusten von landwirtschaftlichen Biotopen und Einzelgehölzen vorbereitet. So sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen Versiegelungen mit vollständigem Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen auf rd. 80 % der Flächen anzusetzen und die verbleibenden Grünflächen dienen der innergebietlichen Gestaltung. Mit der Überbauung und Versiegelung der Grundflächen sowie der Gehölzverluste sind somit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden.

- **Boden, Wasser, Klima/Luft**

Im Zuge der 106 Flächennutzungsplanänderung wird durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes eine Flächeninanspruchnahme mit umfangreichen Bodenversiegelungen vorbereitet, wodurch der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum sowie Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe, verliert. Die Funktionen im Stoffhaushalt einer Landschaft, des Klimahaushaltes und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren.

Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind versiegelungsbedingten durch Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungsleistung zu erwarten. Um die Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu minimieren, ein Entwässerungskonzept erstellt, wobei der gesamte Planungsraum der 106. FNP-Änderung berücksichtigt wird.

Das Schutzgut Boden und der Bodenwasserhaushalt 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:

Lärm:

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße vorbelastet. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die landwirtschaftliche Hofstelle innerhalb und außerhalb des Plangebietes mit dem 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 in der verbindlichen Bauleitplanung 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. Der Änderungsbereich wurde reduziert, so dass Überlagerungen durch unzulässige Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

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. Diese werden in den nachgeordneten verbindlichen Bebauungsplänen konkretisiert. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind folgende Grundsätze zu prüfen.

- Erhalt und Sicherung bedeutender Strukturen, hier der Erhalt der bedeutenden **Wallheckenbestände** und die Aufrechterhaltung der Radwegeverbindung.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen im **Wasserhaushalt** und Gewährleistung eines schadlosen Oberflächenabflusses, hier wird ein gesamträumliches Entwässerungskonzept geprüft.
- Schutz und Sicherung von **Altablagerungen**.
- Sicherung von **Kulturdenkmalen**.
- Interne **Gestaltung** und Gliederung des Gewerbestandortes.

Bilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen des Vorhabens wird eine überschlägige Bilanzierung auf Grundlage der ausgeprägten Biotope und deren Wertigkeiten einerseits und der anzunehmenden Eingriffe durch Realisierung der Planung andererseits durchgeführt. Die Intensität des Eingriffs wird anhand der zu erwartenden Versiegelungsrate ermittelt, bei gewerblichen Bauflächen wird von einer bis zu 80 % igen Versiegelung ausgegangen.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden den jeweiligen ausgeprägten Biotopflächen bezüglich der Eingriffsintensitäten folgende Kompensationsfaktoren zugeordnet.

Versiegelte Baufläche auf Ackerflächen:	1:1
Versiegelte Baufläche auf Grünland:	1:2
Nicht überbaubare Gewerbefläche auf Acker:	kein Kompensationserfordernis
Nicht überbaubare Gewerbefläche auf Grünland:	1:1

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bis auf den zu erhaltenden Kirchweg keine weiteren Grünflächen dargestellt werden, aber in der verbindlichen Bauleitplanung (siehe auch B-Plan Nr. 118 II) weitere Grünflächen - vor allem zum Schutz der Wallhecken/Bäume - festgesetzt werden, wird im Folgenden in der überschlägigen Bilanzierung ein Teilausgleich im Plangebiet von 10% angenommen.

Da aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeiten von einer Realisierung der gewerblichen Bauflächen in unterschiedlichen Zeitabschnitten auszugehen ist, wurde der Änderungsbereich in Orientierung an die Flurstücke bzw. an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II in Teilflächen unterteilt.

Für das Plangebiet ergibt sich somit folgende Eingriffsbilanzierung:

Teil-fläche	Biotopstrukturen (Flächen gerundet)	Eingriffsintensität/ Darstellung	Faktor	Bedarf ohne internen Ausgleich	Kompensation abzgl. Ausgleich (rd. 10%)
1*	**Acker** 24.500 m²	**Gewerbliche Baufläche** Davon max. versiegelt 80 % = 19.600 m² Nicht überbaubare Fläche = 9.400 m²	1:1 -	19.600 WE -	17.700 WE
	Wallhecke mit Kirchweg 700 m²	**Grünfläche**	Ausgleich		
2	**Grünland** 23.100 m²	**Gewerbliche Baufläche** davon max. versiegelt 80 % = 18.400 m² Nicht überbaubare Fläche = 4.700 m²	1:2 1:1	36.800 WE 4.700 WE	37.400 WE
	Wallhecke mit Kirchweg 800 m²	**Grünfläche**	Ausgleich		
3	**Acker** 10.900 m² **Grünland** 18.400 m²	**Gewerbliche Baufläche** Davon max. versiegelt 80 % = 8.700 m² Nicht überbaubare Fläche = 2.200 m² Davon max. versiegelt 80 % = 14.700 m² Nicht überbaubare Fläche = 3.690 m²	1:1 - 1:2 1:1	8.700 WE - 29.400 WE 3.700 WE	37.600 WE
	Wallhecke mit Kirchweg 1.300 m²	**Grünfläche**	Ausgleich		
4	**Acker** 10.400 m² **Grünland** 17.460 m²	**Gewerbliche Baufläche** Davon max. versiegelt 80 % = 8.300 m² Nicht überbaubare Fläche = 2.100 m² Davon max. versiegelt 80 % = 13.970 m² Nicht überbaubare Fläche = 3.490 m²	1:1 - 1:2 1:1	8.300 WE - 27.940 WE 3.490 WE	35.800 WE
	Wallhecke mit Kirchweg 1.120 m²	**Grünfläche**	Ausgleich		
	Summe 108.680 m²			**145.800**	**128.500 WE**

* entspricht Bebauungsplan Nr. 118 II

Aufgrund der Annahme, dass ca. 80 % der Bauflächen versiegelt werden und ca. 10% des Kompensationsbedarfes innergebietlich erfolgen kann (Ausgleich), ergibt sich entsprechend der Gesamtplanung ein Kompensationsbedarf von 128.400 Werteinheiten für eine externe Kompensation.

Externe Kompensationsflächen:

Für den Teilbereich 1 wird im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 118 II der ermittelte Kompensationsbedarf im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“ umgesetzt.

Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Bauabschnitten sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die sich bei der Umsetzung der Teilbereiche 2, 3 und 4 ergebenden Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Niedersächsischen Landesforsten umgesetzt werden.

Der Kompensationsflächenpool Horstbüsche liegt in der Gemeinde Wiefelstede, Ortsteil Gristede im Landkreis Ammerland. Das Fachkonzept zur Entwicklung des Pools und die Ermittlung des Aufwertungspotenzials wurden im August 2013 mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und fachlich anerkannt. Mit dem Kompensationspool werden die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland umgesetzt und damit ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft geleistet, insbesondere durch:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der ursprünglich stark feuchtegeprägten naturnahen Laub- und Mischwaldbereiche,
- Verbesserung von Landschaftsstrukturen durch Umwandlung der Nadelforsten,
- Sicherung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten alter Laubwälder.

Um diese Wirkungen zu erreichen liegen die Maßnahmenschwerpunkte auf der Wiederherstellung der ursprünglich nassen Waldböden, der sukzessiven Entnahme der Nadelbäume und Pflanzung von Baumarten, die der natürlichen Waldgesellschaft zugerechnet werden und dem Belassen alter und zerfallender Baumveteranen. Die Herrichtung der Flächen wird schrittweise über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren erfolgen.

Mit den Nds. Landesforsten wurden bezüglich der Kompensationsansprüche im Plangebiet bereits Gespräche geführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Kompensationsflächenpool vorgesehen Maßnahmen grundsätzlich für die Kompensation des mit der Umsetzung der gewerblichen Bauflächen in der 106. FNP-Änderung einhergehenden Eingriffs geeignet sind.

Für die Teilbereiche im Plangebiet werden folgende Kompensationsflächen benötigt.

	Kompensationsdefizit	Durchschnittlicher Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche in m² (gerundet)
Teilbereich 2	37.400 Werteinheiten	1,74 WE/m²	21.494 m²
Teilbereich 3	37.600 Werteinheiten	1,74 WE/m²	21.609 m²
Teilbereich 3	35.800 Werteinheiten	1,74 WE/m²	20.575 m²

* Der durchschnittliche Aufwertungsfaktor ist aus dem Kompensationskonzept der Landesforsten entnommen.

Die Nds. Landesforsten kann die Flächen für die Umsetzung der Kompensation durch den Eingriff im Plangebiet bereitstellen. Die Flächen sind somit geeignet und verfügbar. Damit ist der Nachweis der Kompensation dem Grunde nach erbracht. Eine dingliche Absicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen 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 die vier Teilbereiche ergibt sich somit folgende Wallheckenbeeinträchtigung:

Teilbereich	Beeinträchtigung umgebende Wallhecke (1:1)	Wallheckendurchstich (1:2)	Gesamt- Wallhecken-Kompensation
1	Rd. 440 m => 440 m	1 auf 10 m => 20 m	460 m
2	Rd. 310 m => 310 m	1 (10 m) => 20 m	330 m
3	Rd. 150 m => 150 m	-	150 m
4	Rd. 110 m => 110 m	1(10 m) => 20 m	130 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 gewerblichen Bauflächen werden aus der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2014 entwickelt. Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan[11] sowie gängiges Kartenmaterial[12] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.[13]

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 ändert den Flächennutzungsplan, um - abgeleitet aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept – Gewerbliche Bauflächen im Anschluss an die Stahlstraße neu darstellen zu können. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 10,5 ha und stellt neben Gewerbeflächen auch die Übernahme des Kirchweges als regional bedeutender Radweg einschließlich begleitender Wallhecke als Grünfläche dar.

Aktuell wird das Erweiterungsgebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten schließen sich die vorhandenen Gewerbestrukturen an, umgeben und entlang des Kirchweges gegliedert wird das Gebiet Wallhecken. Im Westen schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an, die durch Gehölze (Wallhecken) gegliedert werden und im Nordwesten liegt das naturnah ausgebaute Regenrückhaltebecken mit umgebenden Grünflächen.

---

11 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

12 LBEG Umweltdaten

13 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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Erweiterung der gewerblichen Bebauung vor, die vor allem aufgrund der Versiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und des Boden- und Bodenwasserhaushaltes führt. Trotz Darstellung der Grünfläche parallel des Kirchweges 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) sind auch die randlichen Wallhecken zu erhalten.

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“ und im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Der Wallheckenverlust bzw. die Wallheckenfunktionsminderung werden gesondert kompensiert.

Zum Schutz vor Geruchsemissionen wurde der Änderungsbereich im Südosten reduziert. 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.

79. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 12)

OD

97. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 138)

B-Plan Nr. 118 I

1,6 ha

7,7 ha

II
4 ha

I
8 ha

Abwasserdruck-
rohrleitung

LP

LP

LW

ehem.
LW

III
5,2 ha

77. FNP-Änderung
(B-Plan Nr. 81 I)

Gasleitung

ehem.
LW

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende

- I. Stufe Erweiterung
- II. Stufe Erweiterung
- III. Stufe Erweiterung

Gemeinde Wiefelstede

Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße

Stand: März 2014

Maßstab 1 : 5.000

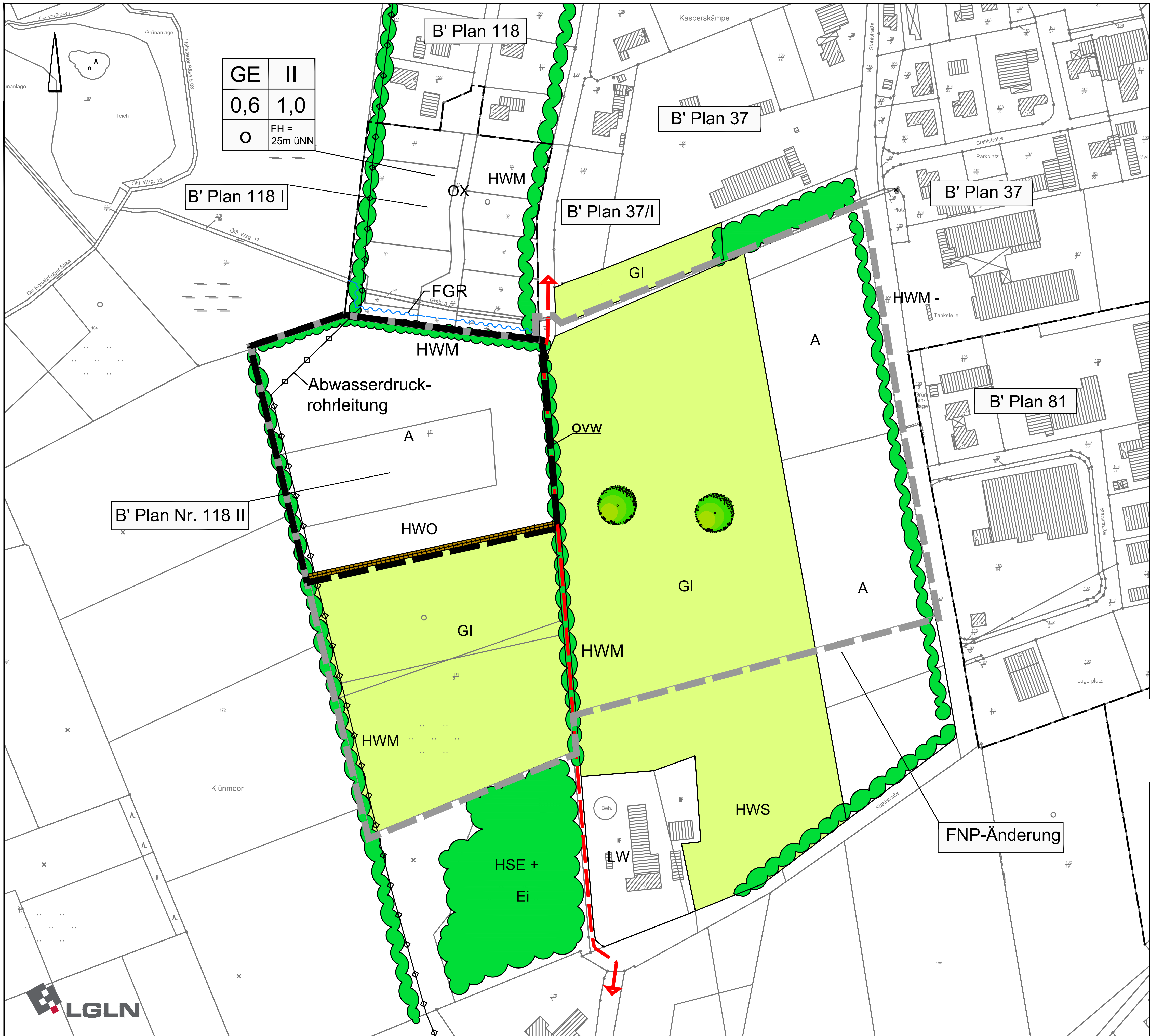
NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede – Gewerbeflächenkonzept - Bewertung der Entwicklungsflächen nach unterschiedlichen Belangen – Stand 26.02.2014

\+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand

Fläche	*verkehrliche Anbindung/ Verkehrsfluss*	*Aufwand der Erschließung*	*Natur und Landschaft, Ortsbild*	*Betroffenheit Landwirtschaft*	*Betroffenheit Schutzgut Mensch*	*Gesamtbewertung Restriktionen Bemerkung*
Fläche I – westl. Stahlstraße 8 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelast) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker und Grünland, randlich an Stahlstraße Wallhecke (Durchbruch erforderlich) angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 100 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant
	+	**+**	**o**	**o**	**o**	**++/ooo**
Fläche II – westl. Stahlstraße und westlich Kirchweg 4 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße (höhere Zusatzbelast) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Eisenstraße (118 I) möglich und Anschluss an GE Stahlstraße optional Planstraße erforderlich	Acker, randlich Wallhecke angrenzend an Kirchweg mit raumwirksamen Gehölzen (Durchbruch erforderlich) , Südlich Wald ggf. Abstände erforderlich)	Landwirtschaftlicher Betrieb am Kirchweg Ggf. Prüfung erforderlich	1 Wohngrundstück im Außenbereich (ehem. landw. Hofst.) in ca. 120 m Entfernung evtl. Lärmschutzgutachten erforderlich	Aufstellung 106. FNP-Änderung geplant Nördlicher Abschnitt (2,5 ha) verfügbar (Aufstellung B-Plan 118 II)
	+	**+**	**o**	**o**	**o**	**++/ooo**
Fläche III – südl. Stahlstraße 5,2 ha	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße, (höhere Zusatzbelastung) Verkehrsuntersuchung – Knotenpunkte sind ausreichend	Anschluss an Gewerbestraße vorh. Planstraße erforderlich	Acker, randlich und im Gebiet Wallhecke angrenzend an Kirchweg und raumwirksame Gehölzen,	Landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber Prüfung erforderlich	mehrere Wohngrundstücke am Dingsfelder Weg, Abstand ca. 70 m Lärmschutzgutachten erforderlich, erhöhter Abwägungsbedarf Anlieger	
	+	**+**	**o**	**o**	**-**	**++/oo/-**

Zusammenfassung:
Für die Flächen I bis III lässt sich feststellen, dass keine grundsätzlichen Planungshindernisse erkennbar sind. Alle Flächen sind grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Erschließung ist im Grundsatz bei allen Flächen gesichert bzw. möglich. Die Berücksichtigung der naturräumlichen Belange löst ein Kompensationserfordernis aus. Ggf. sind Prüfungen der Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich. Vorrangig sollten die Flächen I und II entwickelt werden, da hier eine geringere Betroffenheit von Anliegern als bei der Fläche III vorhanden ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

Gebüsche und Gehölzbestände

HWO		gehölzfreier Wall
HWS		Strauch-Wallhecke
HWM		Strauch-Baum-Wallhecke
		Laubbaum
Zusatzmerkmale:	-	schlechte Ausprägung

Baumarten:

Ei Eiche

Binnengewässer

FGR Nährstoffreicher Graben

Grünland

GI Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbaubiotope

A Acker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

OVW Weg

OX Baustelle

Sonstiges

LW	Landwirtschaft
GE	Gewerbegebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1,0	Geschoßflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
o	Offene Bauweise
FH= 25m üNN	maximale Firsthöhe
	Regional bedeutsamer Wanderweg
	Grenze der 106. FNP-Änderung
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Gewerbeflächenentwicklung Wiefelstede

Restriktionsplan

Juni 2014 M. 1 : 2.500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Abwasserdruck-
rohrleitung

2.614 m²
2.744 m²
1.566 m²
1.670 m²
2.702 m²
1.876 m²
1.892 m²
1.880 m²
2.462 m²

Schutzabstand
zum Kirchweg

Wallhecke

Abstand Wald

Gasleitung
(genaue Lage ist noch zu
prüfen)

Bäkkämpe

Klünmoor

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010/2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Erschließungskonzept

zum Bebauungsplan Nr. 118 II und
zur 106. Flächennutzungsplanänderung

Juni 2014

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 06.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0158/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Stock Metallverwertung GmbH, Spohle, Riedenweg 8 a, hat mit Schreiben vom 24.02.2014 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung beantragt. Diese Vorgehensweise ist im Vorfeld mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt worden. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB kommt nach Angaben des Landkreises nicht in Betracht, da die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes außerhalb der „Angemessenheit“ liegt.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist gemäß Antrag durch die stetig steigenden Materialanlieferungen von Kleinanliefern und Firmen erforderlich geworden.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen ist vorab eine Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) eingeholt worden.

Die Stock Metallverwertung GmbH hat sich zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die erforderlichen Gutachten bereiterklärt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Stellungnahme zum Lärmschutz werden in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu der beantragten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 sind am 16.06.14 drei gleichlautende vorsorgliche Einsprüche/Widersprüche von betroffenen Anwohnern eingegangen (s. Anlage).

Zu diesem TOP werden Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, und Herr Gemmel, IEL, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle".**

b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

Antrag Stock Metallverwertung
Bebauungsplan Vorentwurf
Vorhaben- und Erschliessungsplan
Schalltechnische Stellungnahme
Vorhabenbeschreibung
Vorsorgliche Einsprüche

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

BM Pieper z.K.

STOCK
METALLVERWERTUNG GMBH

Stock Metallverwertung GmbH • Riedenweg 8a • 26215 Wiefelstede-Conneforde

Riedenweg 8 a • 26215 Wiefelstede

Telefon 04458 / 506
Telefax 04458 / 918180

E-Mail
stock.metallverwertung@ewetel.net
Zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb gemäß § 52 KrW-/AbfG
ESN

Gemeinde Wiefelstede
Herr Quathamer
Kirchstraße 1

D-26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
24. FEB. 2014
Eing. .....

Wiefelstede-Spohle, 24.02.2014

Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes für Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Stock Metallverwertung GmbH in Wiefelstede-Spohle

Sehr geehrter Herr Qathamer,

es besteht die Notwendigkeit einer kurzfristigen Betriebserweiterung am derzeitigen Standort aufgrund von in Aussicht stehender Zusammenarbeit mit potenziellen Neukunden.

Der Landkreis Ammerland hat in einem Gespräch am 04.12.2013 mitgeteilt, dass eine Genehmigung dieser Betriebserweiterung erst nach Schaffung der planungsgerechten Voraussetzungen möglich ist.

Mit der hier beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir unseren Betrieb an dem bisherigen Standort planerisch absichern und die notwendige Erweiterung ermöglichen.

Der Geltungsbereich wird zur Zeit auf Grundlage laufender Lärmprognosen abgestimmt und bis zum 10.03.2014 nachgereicht.

Durch den regen Zulauf von Kleinanlieferungen und Firmen wird der Standort in Spohle immer attraktiver, unter anderen aber auch für die in unmittelbarer Nähe ansässigen Großfirmen, wie z.B. die Firma Premium AEROTEC Varel. Eine Übernahme von Materialien ist aber mit dem Bau einer Halle verbunden, in der die Materialien gelagert werden müssen.
Des weiteren werden durch die Steigerung der Mengen und die damit verbundene Aufstockung des Personals die Einnahmen für die Kommunen wirtschaftlich.

Wir werden nur eigene Flurstücke in den Geltungsbereich einbeziehen oder die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers nachweisen.

Wir erklären uns zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten bereit. Hierzu gehören auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, die Umweltprüfung nach dem BauGB und die für die Planung erforderlichen Gutachten, die auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und deren Ergebnisse der Gemeinde Wiefelstede kostenfrei für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen sind.

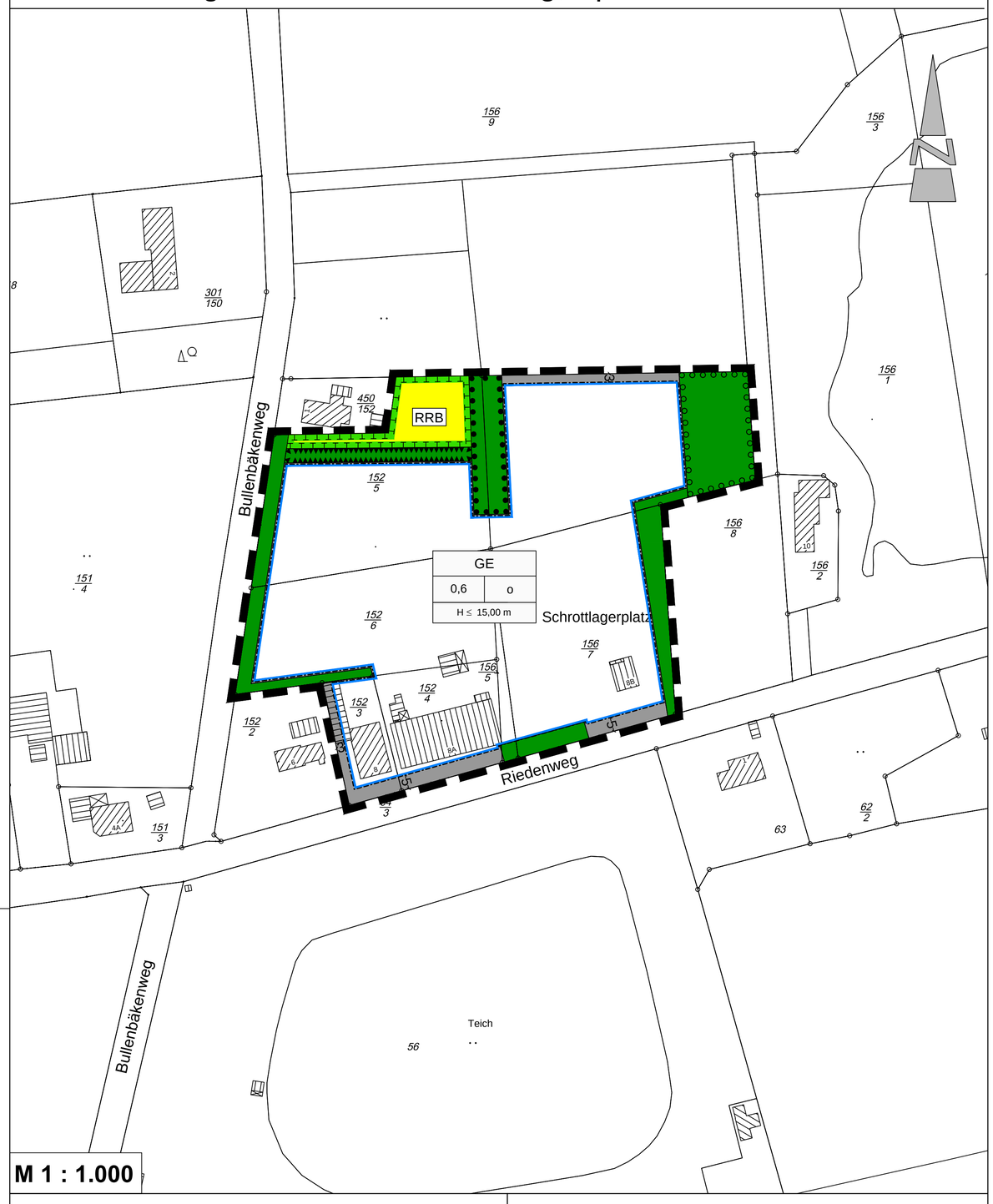
Wir hoffen auf einen positiven Entscheid und verbleiben zwischenzeitlich

mit freundlichen Grüßen
Stock Metallverwertung GmbH

Christian Dieluweit

Gemeinde Wiefelstede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
"Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

2. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO beträgt die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen 15,00 m. Als Bezugspunkte für die maximale Höhe baulicher Anlagen gelten

   ober Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
   unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße

   Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Riedenweges sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5. Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 als Extensivwiese mit einem naturnahen Regenrückhaltebecken zu entwickeln.

6. Auf den innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Baum-Strauch-Hecken nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentra- tionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutz- gesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 , bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, ...

(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den.....

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Westerstede (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung,Spohle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan ge m. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6

H ≤ 15,00 m — Höhe baulicher Anlagen (H) ≤ 15,00 m, s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offenen Bauweise, s. textl. Festsetzung

Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB — Flächen für die Abwasserbehandlung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

5. Grünflächen

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

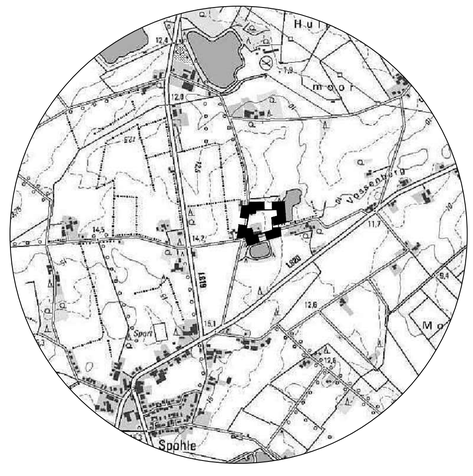
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
"Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 16.06.2014

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stock Metallverwertung GmbH

Betriebserweiterung

Vorhaben- und Erschließungsplan -ENTWURF II-

Planzeichenerklärung

- Gehölze
- Grünfläche
- überplante Grünfläche / überplante Gehölze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer (268/1)
- Gebäude mit Hausnummer
- Ein- und Ausfahrt
- Betriebserweiterungsfläche
- Trapezblechzaun
- Transportverkehr
- Steinwand, h=4 m
- 3-seitig geschlossene Lagerhalle
- von lärmemittierenden Maßnahmen frei zu haltender Bereich
- begrünter Wall

Stock Metallverwertung GmbH
Riedenweg 8a
26125 Wiefelstede

Skizze eines Vorhabenplanes für die Flächen des VHB 18 Erweiterung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle

Planart: **Vorhaben- und Erschließungsplan -ENTWURF II-**

Maßstab	Projekt: 13-1937		Datum	Unterschrift
1:1.000	Plan-Nr. 1	Bearbeitet:	06/2014	Scharninghausen
		Gezeichnet:	06/2014	Scharninghausen
		Geprüft:	06/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

IEL GmbH · Kirchdorfer Str. 26 · 26603 Aurich

Stock Metallverwertung GmbH
Riedenweg 8a

26215 Wiefelstede-Spohle

über:

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Messstelle nach
§§ 26, 28 BImSchG

IEL GmbH
Kirchdorfer Straße 26
26603 Aurich

Telefon 0 49 41 - 95 58 0
Telefax 0 49 41 - 95 58 11

E-Mail: mail@iel-gmbh.de
Internet: www.iel-gmbh.de

Aurich, den 16.06.2014

Betriebserweiterung und Bauleitplanung
am Standort Wiefelstede-Spohle
Schalltechnische Beratung
IEL-Projekt Nr. 3483-14-L1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie vereinbart, erhalten Sie auf der Grundlage der aktualisierten „Skizze eines Vorhabenplanes für die Flächen des VHB 18 Erweiterung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle“ (per Email am 11.06.2014 zur Verfügung gestellt) die neuen Ergebnisse unserer überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung.

Immissionspunkte:

Nachfolgend sind zunächst die von uns bisher berücksichtigten Immissionspunkte aufgeführt. In der Übersichtskarte 1 im Anhang ist die Lage der Immissionspunkte erkennbar.

IP 01: Riedenweg 4A
IP 02: Riedenweg 6
IP 03: Bullenbäkenweg 1
IP 04: Riedenweg 10
IP 05: Riedenweg 1
IP 06: Ferienhaus

Für die Immissionspunkte IP 01 bis IP 05 wird ein zulässiger Immissionsrichtwert für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) berücksichtigt.

Der Immissionspunkt IP 06 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Ferienhäuser Spohler Krug". Hier sind Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Ferienhausgebiete sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Auf Grund dieser Eigenart kann die Störanfälligkeit abweichen vom Beiblatt 1 der DIN 18005-1 einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)" gleichgesetzt werden. Für den Immissionspunkt IP 06 wird deshalb ein zulässiger Immissionsrichtwert für die Tageszeit von 55 dB(A) festgesetzt.

Für alle Immissionspunkte wird die Schallimmissionsberechnung für das Erdgeschoss durchgeführt. Da nur tagsüber bei der Firma Stock Metallverarbeitung GmbH gearbeitet wird und sich in der Regel im Ober-/Dachgeschoss die Schlafräume befinden, erscheint diese Vorgehensweise akzeptabel.

Betriebsbegrenzung:

Das Betriebsgelände wird durch eine h = 4 m hohe „Steinwand" begrenzt. Diese Wand muss im „Bereich 1" (siehe Übersichtskarte 2) auf der dem Betriebsgelände zugewandten Seite „hochabsorbierend" ausgeführt werden.

Geplante Lagerhalle:

Im nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes ist eine „3-seitig geschlossene Lagerhalle, h = 15 m" geplant. Die offene Seite zeigt in Richtung Norden. In dieser Richtung befindet sich keine zu berücksichtigende Wohnbebauung. Weiterhin müssen die Hallenbegrenzungsflächen (drei Fassaden und Dach) so ausgeführt werden, dass ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB berücksichtigt werden kann.

Betriebsbedingungen:

Containerlager: Hier wird von durchschnittlich zehn Containerbewegungen pro Arbeitstag ausgegangen.

Fahrverkehr auf dem Gelände: Auf dem skizzierten Fahrweg (siehe „Skizze eines Vorhabenplanes für die Flächen des VHB 18 Erweiterung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle") wird von durchschnittlich 20 LKW-Fahrten pro Arbeitstag ausgegangen. Die Anlieferung durch Private wird mit durchschnittlich 20 PKW-Fahrten pro Arbeitstag berücksichtigt.

Box 1 bis Box 5: Auf zwei Bereiche aufgeteilt wird von durchschnittlich jeweils vier Containerentleerungen pro Arbeitstag ausgegangen. Zusätzlich wird für die beiden Bereiche jeweils ein Bagger (schichten, sortieren) mit einer „Netto-Einsatzzeit" von jeweils einer Stunde berücksichtigt.

Die Schallemission durch Privatanlieferung (Abladen) kann als vernachlässigbar eingestuft werden. Für diesen Bereich wird jedoch ein Bagger (schichten, sortieren) mit einer „Netto-Einsatzzeit" von einer halben Stunde berücksichtigt.

Lagerfläche für Behälter: Hier wird eine durchschnittliche tägliche „Netto-Einsatzzeit" von vier Stunden berücksichtigt.

Lagerung in Containern, Spänehalle: Hier wird ebenfalls eine durchschnittliche tägliche „Netto-Einsatzzeit" von vier Stunden berücksichtigt.

Schrottschere: Hier wird eine durchschnittliche tägliche „Netto-Einsatzzeit" von einer Stunde berücksichtigt.

Parkplatz:

Südlich des Gebäudes Riedenweg 8a (Halle) sind 12 PKW-Stellplätze vorgesehen. Nördlich und östlich des Gebäudes Riedenweg 8b (Büro) sind sechs Stellplätze vorgesehen. Hier wird von vier Bewegungen pro Stellplatz und Tag ausgegangen.

Schallimmissionsberechnung:

Bei der Schallimmissionsberechnung wird die schallabschirmende Wirkung der beschriebenen „Steinwand", der geplanten Lagerhalle, der bestehenden Halle und des bestehenden Gebäudes „Riedenweg 8" („auf dem Betriebsgelände") berücksichtigt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass alle vorab beschriebenen Arbeitsabläufe / Betriebsbedingungen innerhalb eines Arbeitstages zwischen 06.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Es handelt sich hierbei um ein mögliches Szenario. Um die „Netto-Einsatzzeit" einzelner Arbeitsbereiche an einem Arbeitstag zu erhöhen, muss durch organisatorische Maßnahmen eine Reduzierung in anderen Arbeitsbereichen erzielt werden.

Mit den genannten Bedingungen ergeben sich folgende Beurteilunsgpegel $L_{r,Tag}$ für die Tageszeit:

IP 01, Riedenweg 4A	$L_{r,Tag}$ = 56 dB(A)
IP 02, Riedenweg 6	$L_{r,Tag}$ = 60 dB(A)
IP 03, Bullenbäkenweg 1	$L_{r,Tag}$ = 59 dB(A)
IP 04, Riedenweg 10	$L_{r,Tag}$ = 59 dB(A)
IP 05, Riedenweg 1	$L_{r,Tag}$ = 58 dB(A)
IP 06, Ferienhaus	$L_{r,Tag}$ = 52 dB(A).

Detaillierte Berechnungsergebnisse sind im Anhang dargestellt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden die gemäß TA-Lärm zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen von $L_{AF,max}$ = 90 dB(A) (IP 01 bis IP 05) und von $L_{AF,max}$ = 85 dB(A) (IP 06) nicht überschritten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit den beschriebenen Bedingungen der zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (IP 01 bis IP 05) bzw. von 55 dB(A) (IP 06) für die Tageszeit eingehalten werden kann.

Verkehrslärm

Die betrieblichen Verkehre auf öffentlichen Straßen sind im Rahmen der Bauleitplanung und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß TA-Lärm Nr. 7.4 separat zu betrachten. So sind Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu reduzieren, sobald die Verkehrsmenge sich um 3 dB erhöht, keine Vermischung mit dem Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt über den Riedenweg und den in südlicher Richtung zur Landesstraße L 820 (Wapeldorfer Straße) führenden Bullenbäkenweg. Entlang des Bullenbäkenweges befinden sich keine Wohnhäuser. Aus der vorangegangenen Betriebsbeschreibung läßt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr von insgesamt 122 Fahrzeugen (40 LKW, 82 PKW) ableiten.

Im vorliegenden Fall zeigen überschlägige Ergebnisse bereits, dass die zu erwartenden Schallimmissionen während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich „Kreuzung Riedenweg / Bullenbäkenweg" als irrelevant (Schallimmissionspegel ≤ 50 dB(A)) einzustufen sind. Auf organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms kann daher verzichtet werden.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit unseren Ausführungen vorab weiterhelfen konnten.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IEL GmbH

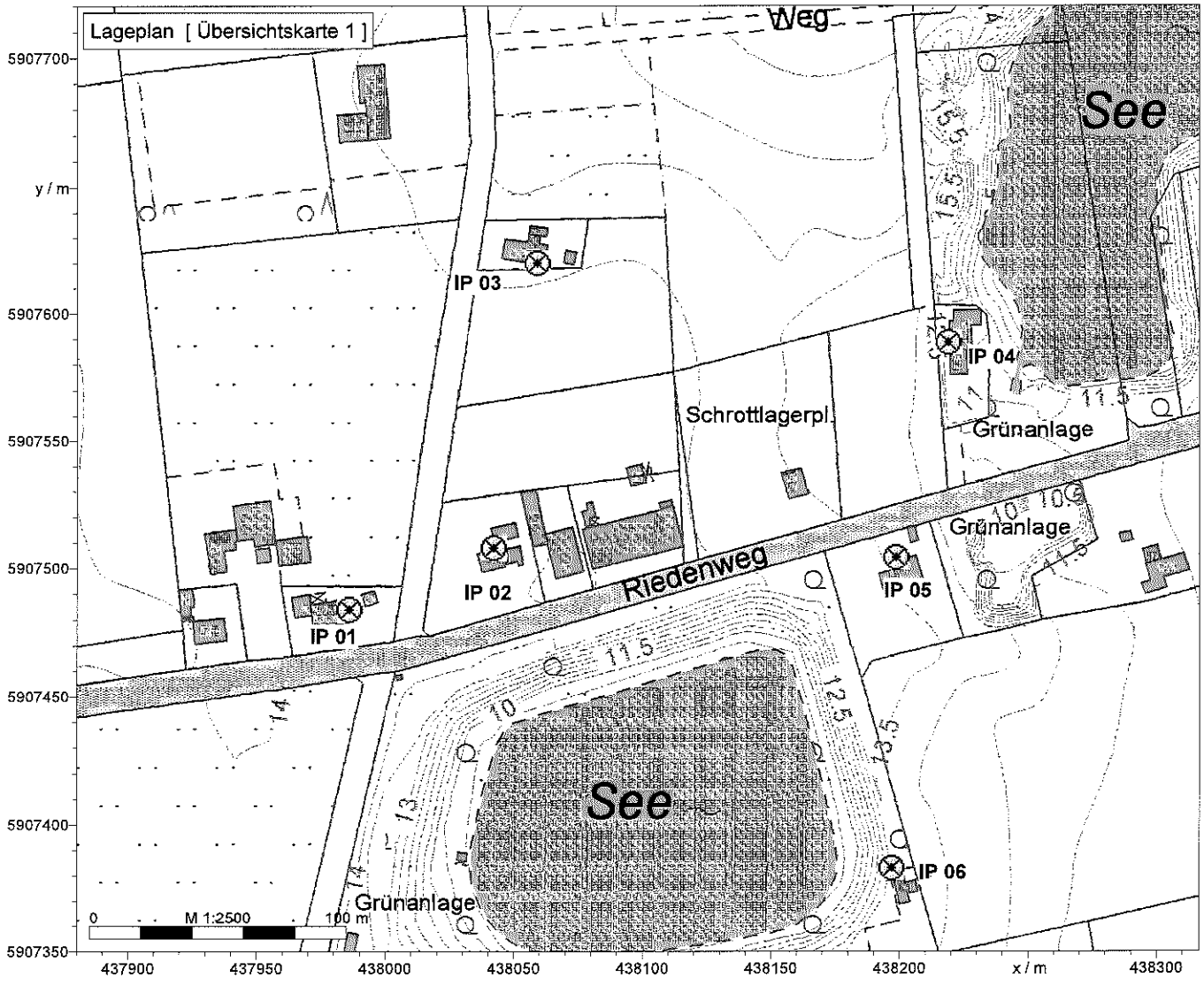
i. V. Volker Gemmel (Dipl.-Ing.(FH))
(Technischer Leiter Schallimmissionsschutz)

Anhang:

- Übersichtskarte 1 (1 Seite)
- Übersichtskarte 2 (1 Seite)
- Skizze eines Vorhabenplanes für die Flächen des VHB 18 Erweiterung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle, Stand 09.05.2014 (1 Seite)
- Berechnungsergebnisse (3 Seiten)

Anhang

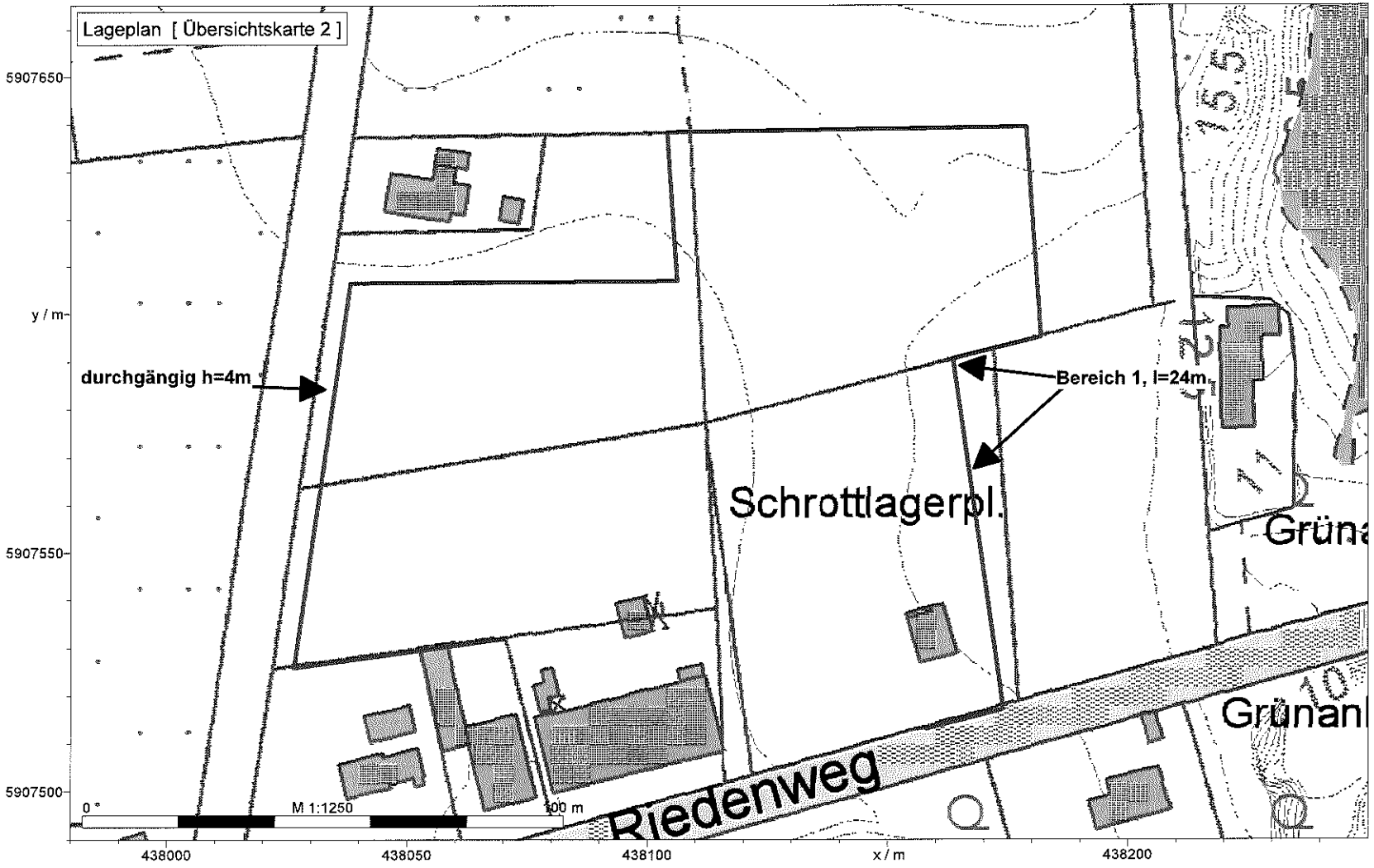
Stock Metallverwertung GmbH, Wiefelstede-Spohle
Betriebserweiterung
Übersichtskarte 1, Lage der Immissionspunkte



U:\AUFTRÄGE\3483 Betriebserweiterung Wiefelstede-Spohle\3483-14-L1\3483-14-L1_3.IPR

IMMI 2013

Stock Metallverwertung GmbH, Wiefelstede-Spohle
Betriebserweiterung
Übersichtskarte 2, Verlauf der "Steinwand"



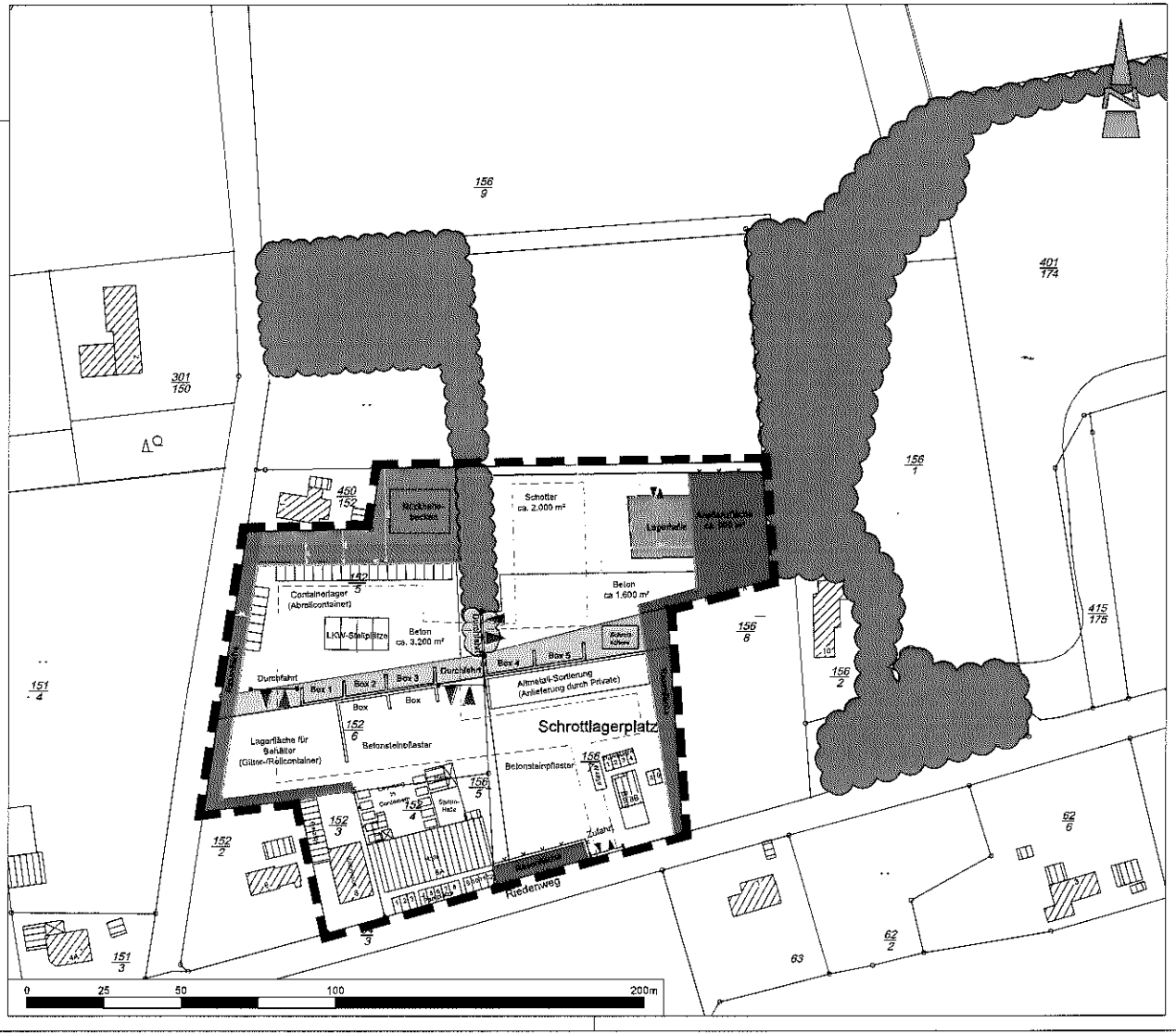
U:\AUFTRÄGE\3483 Betriebserweiterung Wiefelstede-Spohle\3483-14-L1\3483-14-L1_3.IPR

IMMI 2013

Stock Metallverwertung GmbH

Betriebserweiterung

Vorhaben- und Erschließungsplan -ENTWURF II-



Planzeichenerklärung

- Gehölze
- Grünfläche
- überplante Grünfläche / überplante Gehölze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Ein- und Ausfahrt
- Betriebserweiterungsfläche
- Trapezblechzaun
- Transportverkehr
- Steinwand, h=4 m
- 3-seitig geschlossene Lagerhalle
- von lärmemittierenden Maßnahmen frei zu haltender Bereich
- begrünter Wall

Stock Metallverwertung GmbH
Riedenweg 8a
26125 Wiefelstede

Skizze eines Vorhabenplanes für die Flächen des VHB 18 Erweiterung der Stock Metallverwertung GmbH, Spohle

Planart: **Vorhaben- und Erschließungsplan -ENTWURF II-**

Maßstab	Projekt: 13-1937		Datum	Unterschrift
1:1.000	Plan-Nr. 1	Bearbeitet:	06/2014	Scharninghausen
		Gezeichnet:	06/2014	Scharninghausen
		Geprüft:	06/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Berechnungsergebnisse:

Mittlere Liste »		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
IPkt001 »	IP 01, Riedenweg 4A	Detail	Einstellung: Referenzeinstellung				
		x = 437986,00 m		y = 5907484,00 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi008 »	BaggerSchichtenSort3	49,4	49,4				
FLQi003 »	Lagerfläche	49,2	52,3				
EZQi002 »	Schrottschere	47,4	53,5				
EZQi007 »	BaggerSchichtenSort2	46,6	54,3				
FLQi004 »	Lagern in Cont.	46,3	54,9				
EZQi005 »	Entleerung Cont. 3	44,7	55,3				
EZQi009 »	Bagger (privat)	44,1	55,6				
EZQi004 »	Entleerung Cont. 2	42,7	55,9				
FLQi001 »	Container (7)	39,0	55,9				
LIQi001 »	LKW-Fahrwege	36,3	56,0				
FLQi002 »	Container (3)	30,5	56,0				
FLQc004 »	Lagerhalle West	23,7	56,0				
FLQc003 »	Lagerhalle Süd	20,6	56,0				
PRKL001 »	Parkplatz 1	19,5	56,0				
FLQc006 »	Öffnung 1	17,3	56,0				
LIQi002 »	PKW-Fahrwege	15,6	56,0				
FLQc005 »	Lagerhalle Dach	15,0	56,0				
PRKL002 »	Parkplatz 2	8,9	56,0				
LIQi003 »	PKW-Parkplatz	8,8	56,0				
FLQc002 »	Lagerhalle West	-8,0	56,0				
FLQc001 »	Lagerhalle Nord	-32,6	56,0				
n=21	Summe		**56,0**				
IPkt002 »	**IP 02, Riedenweg 6**	**Detail**	**Einstellung: Referenzeinstellung**				
		x = 438042,00 m		y = 5907508,00 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
FLQi003 »	Lagerfläche	54,2	54,2				
FLQi004 »	Lagern in Cont.	53,4	56,8				
EZQi008 »	BaggerSchichtenSort3	53,0	58,3				
EZQi002 »	Schrottschere	50,5	59,0				
EZQi007 »	BaggerSchichtenSort2	50,2	59,5				
EZQi005 »	Entleerung Cont. 3	48,5	59,9				
EZQi009 »	Bagger (privat)	48,1	60,1				
EZQi004 »	Entleerung Cont. 2	46,7	60,3				
FLQi001 »	Container (7)	40,5	60,4				
LIQi001 »	LKW-Fahrwege	39,8	60,4				
FLQi002 »	Container (3)	36,4	60,4				
FLQc004 »	Lagerhalle West	26,6	60,4				
FLQc003 »	Lagerhalle Süd	23,1	60,4				
LIQi002 »	PKW-Fahrwege	19,3	60,4				
FLQc006 »	Öffnung 1	18,6	60,4				
FLQc005 »	Lagerhalle Dach	17,1	60,4				
PRKL001 »	Parkplatz 1	15,5	60,4				
PRKL002 »	Parkplatz 2	15,2	60,4				
LIQi003 »	PKW-Parkplatz	13,7	60,4				
FLQc002 »	Lagerhalle West	-4,3	60,4				
FLQc001 »	Lagerhalle Nord	-31,2	60,4				
n=21	Summe		**60,4**				

IPkt003 »	IP03,Bullenbäkenw 1	Detail	Einstellung: Referenzeinstellung				
		x = 438059,00 m		y = 5907620,00 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Schrottschere	52,0	52,0				
EZQi008 »	BaggerSchichtenSort3	51,6	54,8				
EZQi007 »	BaggerSchichtenSort2	51,1	56,4				
FLQi003 »	Lagerfläche	50,4	57,3				
FLQi004 »	Lagern in Cont.	47,6	57,8				
EZQi009 »	Bagger (privat)	47,5	58,2				
EZQi005 »	Entleerung Cont. 3	46,9	58,5				
EZQi004 »	Entleerung Cont. 2	46,9	58,8				
FLQi001 »	Container (7)	44,8	59,0				
FLQi002 »	Container (3)	41,8	59,0				
LIQi001 »	LKW-Fahrwege	40,6	59,1				
FLQc006 »	Öffnung 1	34,3	59,1				
FLQc004 »	Lagerhalle West	31,9	59,1				
FLQc005 »	Lagerhalle Dach	19,6	59,1				
LIQi002 »	PKW-Fahrwege	17,7	59,1				
FLQc003 »	Lagerhalle Süd	15,8	59,1				
LIQi003 »	PKW-Parkplatz	13,4	59,1				
PRKL002 »	Parkplatz 2	12,8	59,1				
PRKL001 »	Parkplatz 1	5,3	59,1				
FLQc002 »	Lagerhalle West	-11,6	59,1				
FLQc001 »	Lagerhalle Nord	-20,7	59,1				
n=21	Summe		**59,1**				

IPkt004 »	IP04,Riedenweg 10	Detail	Einstellung: Referenzeinstellung				
		x = 438218,80 m		y = 5907588,72 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Schrottschere	52,3	52,3				
EZQi007 »	BaggerSchichtenSort2	51,7	55,0				
EZQi008 »	BaggerSchichtenSort3	50,5	56,3				
EZQi009 »	Bagger (privat)	48,2	57,0				
EZQi004 »	Entleerung Cont. 2	48,2	57,5				
FLQi003 »	Lagerfläche	47,6	57,9				
EZQi005 »	Entleerung Cont. 3	45,8	58,2				
FLQi004 »	Lagern in Cont.	45,8	58,4				
LIQi001 »	LKW-Fahrwege	38,7	58,5				
FLQi001 »	Container (7)	37,6	58,5				
FLQc002 »	Lagerhalle West	36,2	58,5				
FLQc003 »	Lagerhalle Süd	36,2	58,6				
FLQi002 »	Container (3)	34,6	58,6				
FLQc006 »	Öffnung 1	30,5	58,6				
FLQc005 »	Lagerhalle Dach	20,9	58,6				
LIQi002 »	PKW-Fahrwege	19,0	58,6				
LIQi003 »	PKW-Parkplatz	15,4	58,6				
PRKL001 »	Parkplatz 1	12,1	58,6				
PRKL002 »	Parkplatz 2	11,6	58,6				
FLQc004 »	Lagerhalle West	8,0	58,6				
FLQc001 »	Lagerhalle Nord	-16,4	58,6				
n=21	Summe		**58,6**				

IPkt005 »	IP05,Riedenweg 1	Detail	Einstellung: Referenzeinstellung				
		x = 438198,50 m		y = 5907504,41 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Schrottschere	54,4	54,4				
EZQi007 »	BaggerSchichtenSort2	50,7	56,0				
EZQi008 »	BaggerSchichtenSort3	48,6	56,7				
EZQi009 »	Bagger (privat)	47,9	57,2				
FLQi003 »	Lagerfläche	46,8	57,6				
EZQi004 »	Entleerung Cont. 2	45,6	57,9				
FLQi004 »	Lagern in Cont.	44,9	58,1				
EZQi005 »	Entleerung Cont. 3	44,0	58,3				
LIQi001 »	LKW-Fahrwege	39,0	58,3				
FLQi001 »	Container (7)	37,2	58,3				
FLQi002 »	Container (3)	33,5	58,4				
FLQc003 »	Lagerhalle Süd	27,8	58,4				
FLQc002 »	Lagerhalle West	26,4	58,4				
LIQi002 »	PKW-Fahrwege	21,8	58,4				
PRKL001 »	Parkplatz 1	21,6	58,4				
LIQi003 »	PKW-Parkplatz	20,3	58,4				
FLQc005 »	Lagerhalle Dach	19,4	58,4				
PRKL002 »	Parkplatz 2	15,8	58,4				
FLQc004 »	Lagerhalle West	14,3	58,4				
FLQc006 »	Öffnung 1	11,6	58,4				
FLQc001 »	Lagerhalle Nord	-32,8	58,4				
n=21	Summe		**58,4**				

IPkt006 »	IP06, Ferienhaus	Detail	Einstellung: Referenzeinstellung				
		x = 438196,87 m		y = 5907382,94 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Schrottschere	46,5	46,5	-34,4	-34,4		
EZQi007 »	BaggerSchichtenSort2	45,8	49,2	-35,1	-31,7		
EZQi009 »	Bagger (privat)	43,3	50,2	-34,6	-29,9		
EZQi008 »	BaggerSchichtenSort3	43,1	51,0	-37,9	-29,3		
EZQi004 »	Entleerung Cont. 2	41,7	51,5	-35,3	-28,3		
FLQi001 »	Container (7)	40,9	51,8	-32,0	-26,8		
FLQi003 »	Lagerfläche	37,0	52,0	-53,0	-26,8		
LIQi001 »	LKW-Fahrwege	35,9	52,1	-56,6	-26,8		
EZQi005 »	Entleerung Cont. 3	34,3	52,1	-42,6	-26,6		
FLQi002 »	Container (3)	34,3	52,2	-38,7	-26,4		
FLQi004 »	Lagern in Cont.	31,1	52,2	-58,9	-26,4		
FLQc003 »	Lagerhalle Süd	22,8	52,3	-69,1	-26,4		
PRKL001 »	Parkplatz 1	21,8	52,3	-70,1	-26,4		
FLQc002 »	Lagerhalle West	21,2	52,3	-70,7	-26,4		
LIQi002 »	PKW-Fahrwege	16,9	52,3	-74,1	-26,4		
FLQc005 »	Lagerhalle Dach	16,6	52,3	-75,4	-26,4		
LIQi003 »	PKW-Parkplatz	15,0	52,3	-76,8	-26,4		
FLQc004 »	Lagerhalle West	13,9	52,3	-78,0	-26,4		
PRKL002 »	Parkplatz 2	12,2	52,3	-79,8	-26,4		
FLQc006 »	Öffnung 1	5,6	52,3	-86,3	-26,4		
FLQc001 »	Lagerhalle Nord	-37,7	52,3		-26,4		
n=21	Summe		**52,3**		**-26,4**		

Betriebserweiterung der Stock Metallverwertung GmbH, Wiefelstede-Spohle

Beschreibung des Vorhabens zum Aufstellungsbeschluss der Bauleitpläne: VHB 18 und 17. FNP-Änderung

Vorhabenträger: **Stock Metallverwertung GmbH**
Riedenweg 8a
26215 Wiefelstede

Stand: Juni 2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail:info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

Einführung

Die Stock Metallverwertung GmbH plant die zweite Erweiterung ihres bestehenden Betriebsgeländes am Riedenweg 8a in der Gemeinde Wiefelstede. Die Bestandsfläche beläuft sich derzeit auf ca. 0,9 ha. Im Zuge einer ersten Erweiterung im Jahr 2010, in östliche Richtung, fand eine Umstrukturierung des damals vorhandenen Betriebes (ca. 0,5 ha) statt. Über einen Bundes-Immissionsschutzrechtlichen Antrag erfolgte u.a. die Erweiterung und Einfriedung der Betriebsflächen und die Errichtung einer Spänehalle. Zudem wurde ein Bürogebäude errichtet.

Auf dem Betriebsgelände der Stock Metallverwertung GmbH werden unterschiedliche Metalle oder metallhaltige Abfälle gesammelt, von anderen Materialien getrennt, nach Arten und Sorten sortiert und anschließend verkauft. Geplant ist eine flächige Erweiterung des bestehenden Betriebes um ca. 10.350 m² bzw. ca. 1,0 ha (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan -Entwurf II-, Stand: Juni 2014). Im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungsgespräches mit Vertretern des Landkreises Ammerland, der Gemeinde Wiefelstede und des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg im Dezember 2013 wurde beschlossen das Betriebsgelände im Zuge der geplanten Erweiterung erstmalig planungsrechtlich zu beregeln. Bei dem Betriebsgelände der Stock Metallverwertung GmbH handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort eines Gewerbebetriebes, dem seitens der Gesprächsbeteiligten eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden soll. Hierzu ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede erforderlich. Parallel zu den Bauleitplanverfahren wird ein Antrag nach § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), mit Öffentlichkeitsbeteiligung, für die Errichtung einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und NE-Schrotten inklusive Altkarossen für den Erweiterungsbereich gestellt. Die vorhandene BImSchG-Genehmigung für die Bestandsfläche bleibt bestehen. Änderungen auf der „Altfläche“ erfolgen über eine wesentliche Änderung nach § 16 BImSchG.

Begründung

Um neue Kunden abwickeln zu können und auch zukünftig wettbewerbs- und konkurrenzfähig zu bleiben ist es notwendig den bestehenden Betrieb um ein Containerlager, eine Lagerfläche für Behälter, Lagerboxen für Aluminiumschrott und Aluminiumspäne und eine Lager-/Spänehalle zu erweitern. Zudem ist die Schrottbearbeitung mittels einer mobilen Schrottschere geplant. Derzeit wird das Material auf dem bestehenden Betriebsgelände in Containern verdichtet und extern, durch Dritte bearbeitet. Mit dem künftigen Einsatz der Schrottschere kann die Schrottbearbeitung auf dem Betriebsgelände erfolgen und von hier aus direkt abtransportiert werden.

Kurzbeschreibung

Die Stockmetallverwertung GmbH plant das bestehende Betriebsgelände mit einer derzeitigen Flächengröße von 0,9 ha zu erweitern. Auf einer Fläche von ca. 1 ha sind folgende Maßnahmen vorgesehen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan -Entwurf II-, Stand: Juni 2014):

- Erweiterung der befestigten Betriebsfläche
- Errichtung einer zweiten Spänehalle
- Errichtung eines Containerlagers
- Errichtung von Lagerboxen
- Betrieb einer mobilen Schrottschere
- Einfriedung von Betriebsflächen

Im Bereich der geplanten Spänehalle wird Schotter als Untergrundmaterial verwendet, die übrigen Flächen werden betoniert. Insgesamt werden durch das Vorhaben ca. 7.000 m² neu befestigt. Im Westen des Erweiterungsbereiches sind zum Schutz des vorhandenen Wohnhauses (Bullenbäkenweg 1) keine lärmemittierenden Maßnahmen / Planungen zulässig, sodass hier die Anlage des Regenrückhaltebeckens für die Oberflächenentwässerung vorgesehen ist. Zudem sollen ein bepflanzter Wall und eine 4 m hohe Steinwand, die dem Regenrückhaltebecken vorgelagert sind, eine Abgrenzung zwischen dem Wohngebäude und den Betriebsflächen schaffen. Gleiches gilt für die vorhandenen Gehölze östlich des Wohngebäudes, die nicht überplant werden, sondern erhalten bleiben. Auch in westliche, östliche und südliche Richtung ist die Abschirmung des Betriebsgeländes durch eine 4 m hohe Steinmauer, die in Teilbereichen bereits besteht, geplant.

Auf der Bestandsfläche werden täglich max. 7 bis 8 Container Schrott aus Gewerbe und Industrie angeliefert. Hinzu kommt die Anlieferung durch Private. Die Materialzufuhr erfolgt über den südlich verlaufenden Riedenweg. Der eingegangene Stahlschrott wird zunächst sortiert. Nach der Sortierung werden die Aluminiumschrotte, Kupferschrotte, Messingschrotte, legierte Schrotte, Stahlschrotte, Alt-Blei, Alt-Zink, Edelstahle auf die Lagerhallen, Boxen und Container verteilt. Teilweise werden die Materialien direkt mit LKW von dem Betriebsgelände abgefahren und verkauft. Mit der Anschaffung einer Schrottschere ergibt sich neben der Sortierung auch die Möglichkeit die Schrotte auf dem Gelände zu schneiden. Hierzu wird das Material aus den Boxen mit einem Bagger zur mobilen Schere im östlichen Zentralbereich des Betriebsgrundstücks transportiert. Sowohl die Befüllung der Schere als auch die Beladung der Container nach der Bearbeitung erfolgt über einen, am Bagger befestigten, Greifer. Die Container werden nach dem Beladen vom Gelände abgefahren und das Material verkauft. Trotz des geplanten dauerhaften Einsatzes der Schrottschere auf dem Betriebsgelände wird ein mobiles Gerät mit Dieselaggregat eingesetzt. Mobile Geräte sind kostengünstiger und haben einen geringeren Durchsatz, der für die Mengen der Stock Metallverwertung GmbH ausreichend ist. Der derzeitige Materialdurchsatz beläuft sich auf 1.000 t pro Monat. Zukünftig ist ein Durchsatz von max. 2.500 t pro Monat geplant.

Da die vorhandene Spänehalle auf der Bestandsfläche zukünftig nicht ausreichen wird, soll eine zweite Lagerhalle für Späne im Nordosten des Erweiterungsbereiches errichtet werden. Geplant ist ein 3-seitig geschlossener Bau mit Trapezblechfassade und einer Höhe von 15,00 m. Aus Lärmschutzgründen zeigt die offene Hallenseite in Richtung Norden.

Auf dem Gelände finden die folgenden lärmemittierenden Vorgänge statt:

- Fahrzeugverkehr (LKW, Bagger, Private PKW und Transporter),
- Leerung / Befüllung der Container,
- Befüllung / Leerung und Betrieb der Schrottschere.

Wie den Ausführungen zu entnehmen ist wurden bereits zum derzeitigen Planungsstand verschiedene lärmreduzierende Maßnahmen vorgesehen, um die in der Umgebung vorhandenen Wohngebäude vor Betriebslärm zu schützen. Die Maßnahmen sind mit dem Lärmgutachter abgestimmt. Dieser kommt in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 16.05.2014 zu dem Ergebnis, dass die gemäß TA-Lärm zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen von $L_{AF,max}$ = 90 dB(A) nicht überschritten und der zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit eingehalten wird.

Der Betrieb auf dem Gelände der Stock Metallverwertung GmbH erfolgt ausschließlich in der Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00Uhr) und an Wochentagen.

[redacted]
26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
16. JUNI 2014
Eing.

III - 1

Gemeinde Wiefelstede
Bauausschuß
Kirchstr.
26215 Wiefelstede

Vorsorglicher Einspruch bzw. Widerspruch gegen die Änderung des B-Planes
Mit dem Ziel Festschreibung (Vergrößerung/Erweiterung) des Gewerbebetriebes Dieloweit.

Sehr geehrte Damen und Herren,

schon jetzt leiden wir unter erheblichen Belästigungen durch den vorgenannten Betrieb.
Insbesondere sind starke Erschütterungen und Lärmbelästigung zu nennen.
Desweiteren müssen Staubbelästigungen von uns hingenommen werden.
Über das Internet ist uns bekannt geworden, dass für das betreffende Gebiet ein B-Plan aufgestellt werden soll, der eine Festschreibung des Betriebes zum Inhalt hat.
Aus diesem Grund möchte ich schon jetzt, vor der entscheidenden Bauausschußsitzung auf meine zu schützenden Belange hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 06.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0159/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

107. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung Stock Metallverwertung, Spohle“ (s. Vorlagen-Nr. B/0158/2014) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Gewerbeflächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 107. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Herr Diemann, Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 107. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18).

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

Planzeichnung Vorentwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

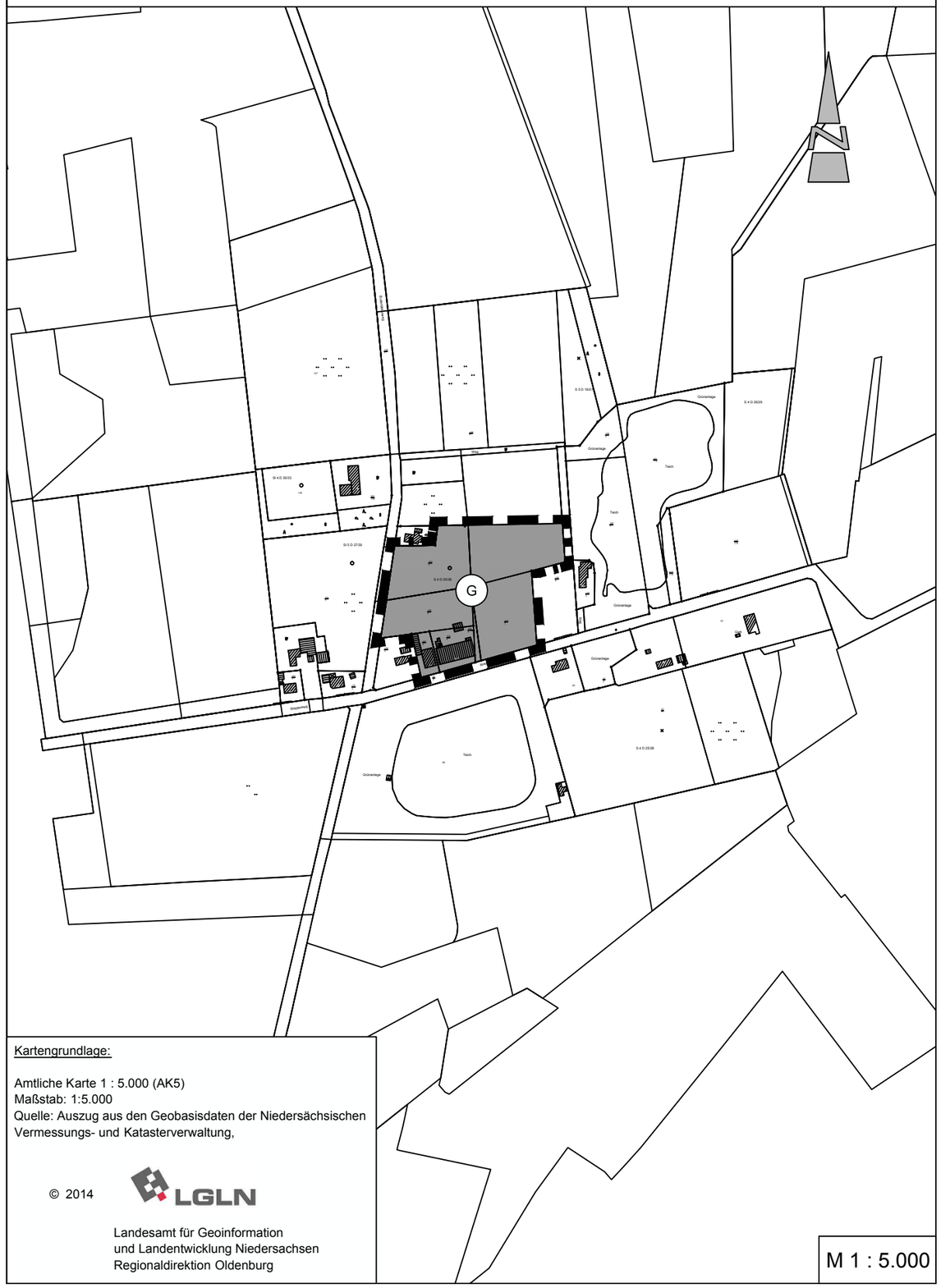
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

107. Änderung des Flächennutzungsplanes



Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgsetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am ..... die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Wiefelstede, ...

..... (Siegel)
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, ...
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 107. Flächenutzungsplanänderung "Stock Metallverwertung"und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ...
Bürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, ...
Bürgermeisterin

Genehmigung

Die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Oldenburg
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ...
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden. Die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede,..... .....
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ...
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

G — gewerbliche Baufläche (GE)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf 16. Juni 2014

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 10.06.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0161/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Wiefelstede, Hörne";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 beschlossen, das in der Anlage gekennzeichnete Flurstück an das Autohaus Joh. Klarmann GmbH bzw. an Herrn Andre Klarmann zu veräußern (siehe Vorgang B/00692014). Herr Klarmann beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Lagerhalle zu errichten und einen Lager- bzw. Kfz-Abstellplatz anzulegen. Hierzu ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland nicht in Betracht, da hierdurch insbesondere die Grundzüge der Planung berührt werden würden.

Da es sich auch nach Ansicht des Landkreises Ammerland um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur *eines* Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Wiefelstede, Hörne" wird in der Sitzung vorgestellt.

Herr Scheidt, Ingenieurgemeinschaft Majcher, Scheidt und Partner, wird zu diesem TOP hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2014 zur Verfügung. Die Kosten der Ortsplanung werden über den Grundstückskaufpreis refinanziert.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Wiefelstede, Hörne" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Planzeichnung Entwurf
Festsetzungen Entwurf
Begründung Entwurf

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

GE E eingeschränktes Gewerbegebiet

Z = I
GRZ 0,8
H = 6 m

Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher etc. und Gewässer

öffentliche Verkehrsfläche
hier: Geh-/ Radweg

Räumstreifen 5 m von OK- Böschung

Fläche für die Abwasserentsorgung hier: Kläranlage

Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher etc. und Gewässer

Gemarkung Wiefelstede
Flur 12
Maßstab 1: 500

Fahrbahn
Fußweg
Rinne
Graben
Schotterweg
Weg
Kirchweg
Am Brinkacker
Neddernesch
neue Grenze
Esche 0,2
Birke 0,2
Eiche 0,2
Ahorn 0,2

DIE GEMEINDE Wiefelstede

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“

Vorentwurf

Planunterlage ALK
Bestand:
Neueinmessung
Mai 2008

Maßstab 1: 500

Planverfasser:
ingenieurgemeinschaft
maicher, scheidt und partner
hörner esch 19
26215 wiefelstede
tel.: 04402/ 960 383
fax: 04402/ 960 384

wiefelstede, den
16.06.2014

Entwurf

Textliche Festsetzungen

1.) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze die das Wohnen nicht wesentlich stören,

Einzelhandelsbetriebe mit Zentren relevanten Sortimenten und Nutzungen die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordern, sind nicht zulässig.

2.) Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

3.) Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt 6,0 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße „Am Brinkacker“. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für technische Anlagen möglich,

4.) In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen - Straße „Brinkacker“-) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

5.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses , Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 84 NBauO:

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche aus Gehölzen bestehend aus Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster und Scheinquitte zulässig.

Nachrichtliche Hinweise:

a) - archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, GVBl. S 517). Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigungen zu sichern und unverändert zu lassen.

b) –Altlasten:

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

c) - Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband/ Landkreis Ammerland Wasserwirtschaft/ Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB für das Wasserwerk Nethen.
Die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003, (WW Nethen), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), sowie die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.

Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.

d) - Räumstreifen entlang der Halfsteder Bäke:

Der Gewässerräumstreifen zum Wasserzug Nr. 5.08 II. Ordnung ist von jeglichen Anlagen, Bepflanzungen, Nutzungen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, frei zu halten. Der Räumstreifen ist durch eine Einfriedung vom restlichen Baugrundstück dauerhaft abzugrenzen.

e) - Empfehlungen zum Klimaschutz:

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen)

DIE GEMEINDE Wiefelstede

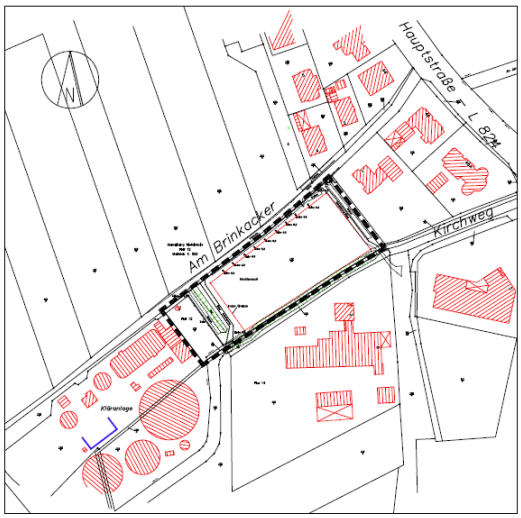
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

„Wiefelstede, Hörne“

ENTWURF

Begründung

für einen Bebauungsplan (hier Änderung) der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis:

1 Geltungsbereich 2
2 Rechtsgrundlagen/ Bauleitplanung 2
3 Derzeitige Situation 3
4 Anlass und Ziele der Planung 4
5 Nutzungskonzept und Inhalt der Bebauungsplanänderung 4
6 Ver- und Entsorgung 5
7 Städtebauliche Werte 5
8 Durchführungskonzept 6
9 Bodenfunde 6
10 Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen: 6
11 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege 7

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt inmitten der Ortslage des Ortsteiles Wiefelstede in dem Bebauungsplan Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“ im direkten Anschluss an die Kläranlage an der Straße „Am Brinkacker“ und die „Halfsteder Bäke“ (Wzg. Nr. 5.08 II. Ordnung).

Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, Abstandsflächen zwischen der Wohnbebauung „Hörner Esch“ und der Kläranlage, an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile der Flurstücke 174/1, 176/9 und 176/10 der Flur 12, Gemarkung Wiefelstede.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.850 m².

2 Rechtsgrundlagen/ Bauleitplanung

Der Aufstellung dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548) 2007 und der hierzu ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB (grob gerechnet 5.800 m² x 0,8 [GRZ] = 4.640 m²; 4.640 m² < 20.000m²). Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

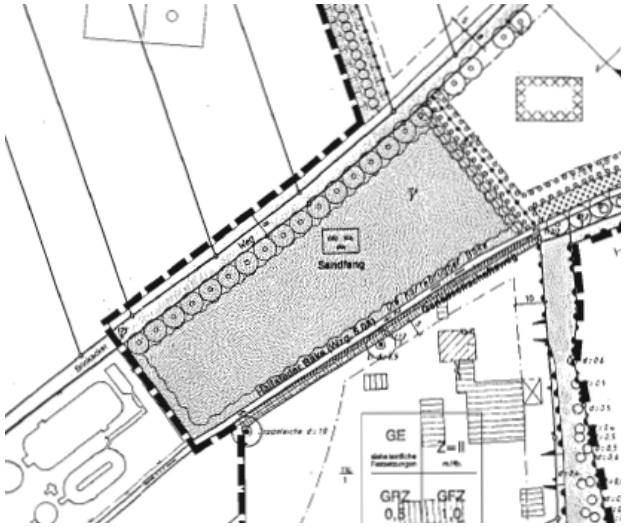
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 aus dem Jahre 1995 der Gemeinde Wiefelstede setzt den Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage und Sandfang, fest.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen als eingeschränkte gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (mögliche Erweiterungsflächen für die Kläranlage) dargestellt.

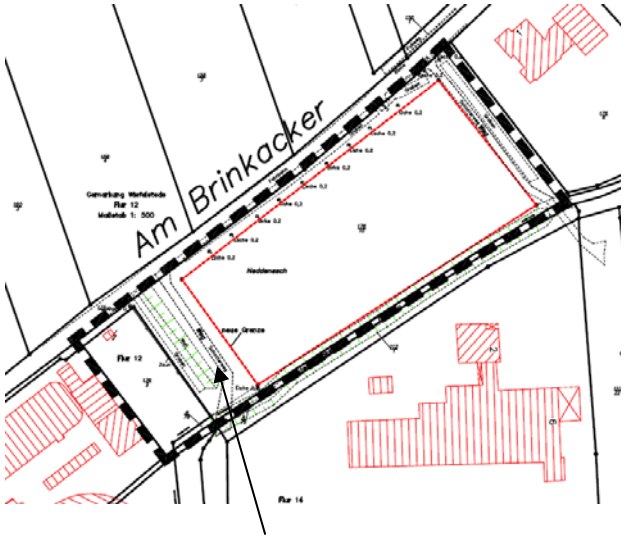
3 Derzeitige Situation

Der nebenstehende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 74 (angezeigt 1995) setzt den Bereich als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage und Sandfang, fest.



In Folge pflanzte die Gemeinde an der Straße „Am Brinkacker“ Eichen, Birken und Buchen. Teilflächen des „Sandfanges“ wurden in den letzten Jahren als Gartenflächen (Gemüsegarten) Weideflächen und zurzeit als Grünland genutzt.

Entlang der Straße „Am Brinkacker“ und an der Ostseite befinden sich Entwässerungsgräben, die zum Teil trockengefallen sind.



In dem westlichen Teil des Plangebietes befand sich einmal eine Wegeverbindung, die nicht mehr vorhanden ist. Entlang des dortigen Grabens befinden sich Bäume und Sträucher.

Erschlossen werden die Flächen dieser Bebauungsplanänderung über die Straße „Am Brinkacker“ an die Hauptstraße, L 284.

Die bisher festgesetzte Fläche für den Sandfang, als Überschwemmungsbereich der Halfsteder Bäke, wird aufgrund der nahe gelegenen, eingerichteten und großflächigen Regenwasserrückhaltebecken nicht mehr benötigt.

4 Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinde Wiefelstede liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor. Nach Auswertung des von der LGLN bereitgestellten Baulückenkatasters sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Brachflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Auch leerstehende Gebäude sind, bis auf Leerstände im Einzelhandel innerhalb integrierter Lagen, nicht vorhanden. Im Rahmen der Innenentwicklung können somit keine Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Es ist nun geplant, anstelle des Sandfanges ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage in Wiefelstede und dem neu erstellten Gutachten der EWE, wurden hier Geruchsbelastungen von 19,8 % bis zu 45 % nach der GIRL festgestellt. Damit werden die maximal, möglichen Belastungen von 15 % in Gewerbegebieten überschritten.
Somit sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet keine Nutzungen erlaubt, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordern.

Im konkreten Fall tritt nun die Situation ein, dass ein im benachbarten Gewerbegebiet ansässiges Autohaus dringend Flächen zum Abstellen von Neuwagen und Jahreswagen als Zwischenlager sucht. Damit wäre, aufgrund der besagten Einschränkungen für die Nutzung des Änderungsbereiches, diese Fläche als Lagerflächen sinnvoll nutzbar.

Die Erschließung der Flächen über die Straße „Am Brinkacker“ ist gesichert.

5 Nutzungskonzept und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Brinkacker“ in Richtung der Hauptstraße.

Gliederung des Plangebietes/ Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet gliedert sich grob in zwei Teile: die gewerblich nutzbaren Flächen für die Lagerhäuser und Lagerplätze und die eingeplanten Erweiterungsflächen für die Kläranlage.

Aufgrund der anliegenden Wohnnutzung in den Mischgebieten wird festgesetzt, dass nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Außerdem ergibt sich aus den Geruchsbelastungen durch die Kläranlage, dass zum einen alle Nutzungen unzulässig sind, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordert und zum anderen dann auch, dass die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc., Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätte) nicht zulässig sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximale Höhe die baulichen Anlagen anhand der größten Firsthöhe festgelegt. Hierbei wird eine Höhe von max. 6m für diese Fläche zwischen der Kläranlage und den angrenzenden Gebäuden als verträglich angesehen. Bereits die vorhandenen Baumreihe an der Straße „Am Brinkacker“ erreichen etwa diese Höhe.

Der Ausschluss von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen in den nicht überbaubaren Bereichen folgt dem Gedanken, im direkten Anschluss an den Straßen/ Gehwegen die Begrünung der Flächen zu erhalten.

Mit der örtlichen Bauvorschrift zu den Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen möchte die Gemeinde den „ländlichen" Charakter von Wiefelstede unterstreichen und weitere Lebensräume für die Tiere schaffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die neu zu erschließenden Flächen werden, soweit notwendig, an das **Trinkwassernetz** des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes angeschlossen.

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden die notwendigen Hydranten, soweit nicht bereits in der Straße „Am Brinkacker" vorhanden, für die **Löschwasserversorgung** eingebaut.

Die Ableitung eines Teiles der **Oberflächenwasser** erfolgt über die vorhandenen Grabensysteme in Richtung der nahe liegenden Regenwasserrückhaltebecken.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt, soweit notwendig, über die Kanalisation zum Klärwerk in Wiefelstede.

Die **Elt-Versorgung** erfolgt über das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Die **Gasversorgung** ist für das Plangebiet gesichert.

Die **Beseitigung** des anfallenden **Haus- und Sperrmülls** aus dem Plangebiet erfolgt im Auftrage durch den Landkreis Ammerland durch ein Müllabfuhrunternehmen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt voraussichtlich durch die **Deutsche Telekom AG**, Niederlassung Oldenburg.

7 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt:
(ca. Werte, gerundet)

öffentliche Verkehrsfläche	
Geh-/Radweg:	125 m²
GEE	4.840 m²
Pflanzbindung neben	
dem Geh-/ Radweg:	185 m²
Fläche für die	
Abwasserbeseitigung:	695 m²

Fläche des
Geltungsbereiches : ca. 0,585 ha

8 Durchführungskonzept

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, GVBl. S 517). Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigungen zu sichern und unverändert zu lassen.

10 Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen:

- des Instituts für Denkmalpflege Oldenburg:

(siehe Bodenfunde)

- des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB für das Wasserwerk Nethen.
Die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003, (WW Nethen), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), sowie die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.
Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.

- auf Altablagerungen:

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen erkannt werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

- Räumstreifen entlang der Halfsteder Bäke:

Der Gewässerräumstreifen zum Wasserzug Nr. 5.08 II. Ordnung ist von jeglichen Anlagen, Bepflanzungen, Nutzungen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, frei zu halten. Der Räumstreifen ist durch eine Einfriedung vom restlichen Baugrundstück dauerhaft abzugrenzen.

- Empfehlungen zum Klimaschutz:

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen)

11 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet bzw. Europäischen Vogelschutzgebiet. Ebenso sind keine umweltrelevanten Schutzgebiete betroffen.

Es ergeben sich mit dieser Bebauungsplanänderung Änderungen hinsichtlich der möglichen Versiegelung der Flächen.
Nach Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, ist nach dem Modell des Nieders. Städtetages die Fläche des bisher geplanten Sandfanges dem Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland“ der Wertstufe 3 zuzuordnen. Die Fläche ist daher mit 3.649 m² x 3 = 10.947 Werteinheiten zu kompensieren. Diese Kompensation erfolgt über das Ökokonto Hülsbäke der Gemeinde Wiefelstede.

Die vorhandenen Gehölzbestände an der Straße „Am Brinkacker“, der Halfsteder Bäke und an der nordöstlichen und der südwestlichen Seite bleiben erhalten.

Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten.

Das Landschafts-/ Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Besondere Kartierungen zur Fauna und Flora wurden hierzu aufgrund der Ortslage und der vorhandenen benachbarten intensiven Nutzungen (Gewerbegebiete, Gebäude, Nebenanlagen, Gärten) nicht durchgeführt.

Aufgrund der umliegenden intensiven Flächennutzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders und streng geschützten Pflanzenarten in diesem Bereich vorkommen.

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für die meisten von ihnen kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Daher ist ihre vorhabensspezifische Betroffenheit als sehr gering einzustufen.

26215 Wiefelstede, den _____

_____
Bürgermeister

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 05.06.2014

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0149/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.07.2014	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.07.2014	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 einstimmig mit einer Stimmenthaltung das in der Anlage beigefügte „Gesamträumliche Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung“ beschlossen (siehe Vorgang B-0013/2013). Ein redaktioneller Fehler auf Seite 9 wurde zwischenzeitlich korrigiert.

Der Landkreis Ammerland hatte in seiner Stellungnahme zu einer eventuellen Entwicklung von Wohnbauflächen in Gristede unter anderem erklärt, dass eine entsprechende Planung grundsätzlich nur unter der Voraussetzung genehmigungsfähig sei, dass der Gemeinderat das „Gesamträumliche Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung“ formell beschließt (siehe Vorgang B/0106/2014).

Vorschlag / Empfehlung:

Der Gemeinderat beschließt das vorliegende „Gesamträumliche Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung“.

Anlagen:

Zielkonzept Wohnbauentwicklung
Anlage 1 - Übersichtsplan
Anlage 2 - Kommunale Infrastruktur
Anlage 3 - Bedarfsanalyse

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Wohnbauflächenentwicklung

Gesamträumliches Zielkonzept

Stand 18. Februar 2013

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • iinfo@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 3

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Vorgaben der Raumordnung 4
2.2 ÖPNV- orientiertes Siedlungskonzept Ammerland 5
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede 5
2.4 Rahmenplanungen der Gemeinde Wiefelstede 6
2.5 Klimaschutz 6

3. BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN 6
3.1 Grundlagen 6
3.2 Ermittlung des Flächenbedarfs 8
3.3 Verteilung der Flächen auf die Ortsteile 8
3.4 Verteilung und Umsetzung der Bauplätze in den Ortsteilen 11
3.5 Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf 12

4. ZIELKONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN 13

Anlagen:

- Übersichtsplan zum Zielkonzept Wohnbauentwicklung
- Übersicht über die kommunale Infrastruktur (Stand Oktober 2012)
- Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2009-2030

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Standortvorteile mit den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, die gute Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sowie die Angebote für die Naherholung machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung mit Gewerbestandorten sowie die Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde führen zu einem verstärkten Bedarf nach Wohngrundstücken. Die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg macht die Gemeinde Wiefelstede insbesondere auch für Zuzugswillige attraktiv. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Gemeinde zur Sicherung einer stabilen Bevölkerungsstruktur und zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur in den Grundzentren neben der Eigenentwicklung auch auf Zuwanderung angewiesen.

Gleichzeitig besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch nach Eigenentwicklung innerhalb der Ortsteile, um hier die ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur zu sichern sowie die Identität der Ortschaften zu erhalten. Hierbei besteht vorrangig ein Bedarf nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken. In geringerem Umfang ist auch ein Bedarf nach Mietwohnungen vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in der Altersstruktur wird sich künftig auch ein verstärkter Bedarf nach anderen Wohnformen – insbesondere auf die älteren Personengruppen zugeschnittenen Wohnformen - einstellen.

Die Gemeinde Wiefelstede kommt durch Bauleitplanung stetig ihrer Aufgabe nach, im Grundzentrum Wiefelstede und in den jeweiligen Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen. Die Ziele der vorhandenen und geplanten Siedlungsentwicklung sind i.d.R. durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde dokumentiert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede hat seinen Ursprung im Jahre 1989. Die hier dargestellten Wohnbauflächen sind größtenteils bereits entwickelt und/oder teilweise nicht verfügbar. Die seinerzeit angesetzten Flächenpotentiale sind nicht mehr aktuell und nicht mehr ausreichend. Darüber hinaus haben sich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung neue Schwerpunkte im Gemeindegebiet ergeben, die bei der Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Die Gemeinde hat daher in den vergangenen Jahren durch Darstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Diese Vorgehensweise soll auch zukünftig weiter verfolgt werden.

Das Zielkonzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll Grundlage und Orientierung für künftige Bauleitplanungen sein. Zielsetzung ist es, eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen vorzubereiten. Dabei sollen für folgende Punkte die Grundzüge festgelegt werden:

- **die Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung**

Dieses erfolgt auf dieser Ebene ohne genaue Abgrenzung der Flächen. Die Entwicklung von Baugebieten regelt sich dann jeweils über die Verfügbarkeit und nach Prüfung der standortbezogenen städtebaulichen Kriterien.

- **der grobe Flächenbedarf für die Standorte**

Der Flächenbedarf wird nur grob nach einer überschläglichen Prognose ermittelt, damit die Gemeinde einen Überblick erhält, in welchem Umfang sie künftig Baugebiete in den Grundzentren und den dörflichen Ortsteilen vorbereiten muss. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach unterschiedlichen Bedarfen. Da die Bauflächen auf dieser Planungsebene nicht abgrenzt werden sollen, ist eine grobe Bedarfsermittlung ausreichend.

- **die Art und Weise der Wohnbauentwicklung**

Zielsetzung ist hier, für die unterschiedlichen Standorte im Gemeindegebiet (Grundzentren und dörfliche Ortsteile) Vorgaben für die konkrete Standortauswahl, die Art des Baugebiets, die Erschließung, die Bauformen im Hinblick auf die Verdichtung und den Umgang mit dem Ortsbild und dem Klimaschutz zu geben. Dieses soll Vorgabe für künftige Bauleitplanungen sein.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Gemäß dem LROP 2008 (2.1) soll die Entwicklung der Siedlungsstruktur u.a. nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- "I*n der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden*".
- „Es sollen *Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden."*

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem RROP 1996 (D Ziele der Raumordnung) ist „...*Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Dabei sollen die Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen soll vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen.* ..."

In den Erläuterungen zum RROP 1996 ist u.a. unter D 1.5 folgendes aufgeführt:

„*Unter zentralörtlichen Siedlungsbereichen können allgemein die Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkte der Gemeinden verstanden werden. Diese stellen z. B. für die Siedlungsflächenerweiterung besonders günstige Räume dar, da eine räumlich stärker konzentrierte Siedlungsentwicklung mit dem vergleichsweise geringsten Aufwand für die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur und für die Verkehrserschließung verbunden ist*..."

Den zentralörtlichen Standorten zugeordnet sind:

- **Wiefelstede** als Grundzentrum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
- **Metjendorf** als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Unter D 1.5 zu den Erläuterungen zum RROP 1996 ist im Weiteren folgendes aufgeführt:

„...Das raumordnerische Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte, d. h., die Grund- und Mittelzentren, welche sich als Konsequenz aus den dort vorhandenen Standortvorteilen ergibt, bedeutet nicht, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in Zukunft ausschließlich auf die zentralen Orte beschränkt bleiben soll. Für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung müssen die Gemeinden auch weiterhin außerhalb der im RROP festgelegten Zentralen Orte Siedlungsflächen bereitstellen, die vom Umfang her angemessen sind.....“

2.2 ÖPNV- orientiertes Siedlungskonzept Ammerland

Im gemeinsamen "ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland" vom November 2011 wurden in den zentralen Orten (hier Wiefelstede und Metjendorf) der Mitgliedsgemeinden die unter Berücksichtigung der Einzugsbereich der ÖPNV-Haltestellen geeigneten Siedlungspotentiale aufgezeigt.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1989 sind entsprechend der zentralörtlichen Funktion in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf die flächenmäßig größten Anteile an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

In Wiefelstede ist der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung östlich der Landesstraße L 824 und südlich der Landesstraße L 825. Nördlich des L 825 ist eine kleinere Fläche vorhanden. Durch Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden die Wohnbauflächen im Osten durch Arrondierung erweitert. Im Süden wird derzeit die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der Wohnbauflächen nördlich und südlich der L 825 aufgestellt.

In Metjendorf sind die Wohnbauflächen überwiegend nördlich der L 824 bzw. beidseitig der K 136 vorhanden und schließen den Ortsteil Ofenerfeld mit ein. Durch Umsetzung der Potentialflächen aus der Entwicklungsstudie und Änderungen des Flächennutzungsplanes wurde hier die Wohnbauentwicklung großflächig ergänzt. Südlich der L 824 sind in kleinerem Umfang ebenfalls Wohnbauflächen vorhanden.

Weitere Wohnbauflächen in angemessener Größe sind in den Ortsteilen Heidkamp, Borbeck, Neuenkruge, Bokel, Gristede und Spohle dargestellt. Durch Arrondierung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden hier die Wohnbauflächen teilweise erweitert. In Gristede wird derzeit die 84. Flächennutzungsplanänderung zur Arrondierung der Wohnbauflächen aufgestellt. In Bokel befindet sich die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Aufstellung.

2.4 Rahmenplanungen der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde Wiefelstede hat Ende der 90iger Jahre durch eine **Entwicklungsstudie** die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles **Metjendorf** untersucht und dabei 9 potentielle Teilflächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft. Die meisten Potentialflächen wurden bereits einer Bebauung zugeführt; einige wenige Flächen sind noch nicht entwickelt.

Für den Ortsteil **Wiefelstede** liegt ein **Wohnbauflächenentwicklungskonzept** mit Bewertung von potentiell geeigneten Standorten vor. Ein Teilbereich wird derzeit durch Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5 Klimaschutz

Entsprechend der geplanten Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB).

3. BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN

3.1 Grundlagen

Zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet hat die Gemeinde Wiefelstede eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Für die Bedarfsabschätzung legt die Gemeinde den Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) zugrunde, der eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2030 beinhaltet. Die Gemeinde berechnet mit diesen Eingangsdaten und dem Ansatz einer festgelegten Haushaltsgröße die Anzahl der zusätzlichen Haushalte in dem Zeitraum von 2009 bis 2030. Da die Gemeinde in den Jahren 2009 bis 2012 aufgrund der ablesbaren positiven Bevölkerungsentwicklung bereits stetig eine aktive Wohnbauentwicklung betrieben hat, werden die in diesem Zeitraum planungsrechtlich gesicherten und durch aktuelle Bauleitplanungen projektierten Bauflächen ermittelt und in die Bilanzierung des Wohnflächenbedarfs mit einbezogen. Aus der Differenz ergibt sich dann der bis 2030 noch abzudeckende Bedarf nach Bauflächen.

Nach der Bevölkerungsprognose ist für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Im Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2030 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 8,1 % prognostiziert. Es ergibt sich somit ein Anstieg der Bevölkerung von 15.166 Einwohnern im Jahr 2009 auf 16.394 Einwohnern im Jahr 2030 (**+ 1.228 Personen**). Dabei haben die Wanderungen auf die **Bevölkerungsentwicklung** einen relativ starken Einfluss. Zudem ist der Untersuchung die Veränderung der Altersstruktur zu entnehmen. Die stärkste Zunahme ist in der Altersgruppe ab 80 Jahre zu erkennen, danach folgt die Gruppe der 65- bis 79jährigen. Leichte Zunahmen sind bei der Gruppe der 65- bis 79jährigen zu verzeichnen. In den übrigen Altersgruppen wurde geringe bis leichte Abnahmen festgestellt. Am stärksten betroffen ist dabei die Gruppe der 16-18jährigen.

Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt, was dem derzeitigem Landesdurchschnitt entspricht. Die Gemeinde stellt die o.g. Haushaltsgröße in die grobe Bedarfsabschätzung als Durchschnittswert ein,

- da einerseits eine weitere Abnahme der Haushaltsgröße durch Veränderungen im Bereich der bestehenden Haushalte durch Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Altersstruktur zu erwarten sind,
- andererseits aber auch eine Zunahme durch Zuwanderung von jungen Familien mit größeren Haushalten zu erwarten ist, da der Wohnflächenbedarf nicht nur auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern auch auf Zuwanderung ausgerichtet ist.

Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt einen geeigneten Wert darstellt, um den groben Bedarf nach Wohnbauflächen bis 2030 zu ermitteln. Bezogen auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme von 2009 bis 2030 mit 1.228 Personen ergibt sich ein **Flächenbedarf für 614 Haushalte.**

Neben den Faktoren wie der zu erwartenden Einwohnerzahl und der Haushaltsgröße ist ein weiterer Faktor die Gebäudestruktur mit entsprechendem Flächenbedarf für das **Baugrundstück**. Für den Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierten bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

67 % Einfamilienhäuser mittlere Grundstücksgröße ca. 650 qm **Typ EH(650**)	Dieser Gebäudetyp wird am häufigsten und insbesondere von jungen Familien mit Kindern nachgefragt. Dieser Gebäudetyp stellt die regionstypische Bauform dar und soll daher auch weiterhin verstärkt angeboten werden. Zielsetzung der Gemeinde ist dabei, einen stabilen Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung bzw. von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter durch Zuwanderung oder Eigenentwicklung zu sichern, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels den strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur entgegenzuwirken. Die Gemeinde ist in Bezug auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sehr gut aufgestellt und möchte zur Sicherung der vorhandenen Einrichtungen eine stabile Bevölkerungsstruktur erhalten.
15 % Doppelhaushälften mittlere Grundstücksgröße ca. 350 qm **Typ DH(350**)	Durch diesen Gebäudetyp wird ebenfalls vorrangig die o.g. Bedarfsgruppe angesprochen. Dieser Gebäudetyp bietet die Möglichkeit, mit geringerem wirtschaftlichem Einsatz ein Eigenheim zu erwerben und wird entsprechend nachgefragt.
15 % Mehrfamilienhäuser anteilige Grundstücksgröße ca. 150 qm **Typ MH(150**) *	Hier besteht ein Bedarf aus nachrückenden Generationen zu Beginn des Erwerbslebens und auch (künftig verstärkt) von älteren Generationen, die ihr Eigenheim nicht mehr bewirtschaften können oder wollen. Daher soll für diesen Gebäudetyp ein entsprechender Anteil gesichert werden.
3 % Siedlungshäuser mittlere Grundstücksgröße ca. 1.000 qm **Typ SH(1000**)	Für diesen Gebäudetyp besteht ein Bedarf sowohl bei nachrückenden Generationen als auch bei älteren Generationen, um auf größeren Grundstücken neben der Wohnnutzung auch eine Hobbytierhaltung oder intensive Gartennutzung zu betreiben. Motivation dieser Bedarfsgruppe ist unter anderem auch die Beibehaltung der Integration in die gewachsene Dorfgemeinschaft.
*	Reihenhäuser werden in der Bedarfsermittlung nicht gesondert aufgeführt, da diese nur selten nachgefragt werden

3.2 Ermittlung des Flächenbedarfs

Es wird davon ausgegangen, dass das Nettobauland – mit Ausnahme der großen Siedlungshausgrundstücke – ca. 70 % des Bruttobaulands beträgt und zusätzlich ca. 30 % für die Erschließung der Baugebiete (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Oberflächenentwässerung) erforderlich werden. Für die großen Grundstücke um 1000 qm Grundstücksfläche wird dieser Zuschlag nicht berücksichtigt, da diese Größenordnung nur in geringem Umfang als straßenseitige Bebauung an vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen soll (siehe Zielkonzept, Abschnitt C). Somit ergibt sich nachfolgender Flächenbedarf:

Gebäudestruktur mit durchschnittlicher Grundstücksgröße	Anteil in %	Anzahl der Haushalte	Nettobauland in qm	Bruttobauland in qm
Einfamilienhaus 650 qm	67	411	267.150	381.643
Doppelhaushälfte 350 qm	15	92	32.200	46.000
Mehrfamilienhaus 150 qm	15	92	13.800	19.714
Siedlungshaus 1000 qm	3	19	19.000	19.000
Gesamt	100	614	**332.150**	**466.357**

3.3 Verteilung der Flächen auf die Ortsteile

Nach dem statistischen Jahresbericht 2011 für die Gemeinde Wiefelstede stellt sich die Verteilung von insgesamt 16.068 Einwohnern (einschließlich Nebenwohnsitze) im Jahre 2012 auf die Ortsteile wie folgt dar.

Ortsteil	Einwohnerzahl 2012	Verteilung in %
Wiefelstede	5.158	32,1
Metjendorf	4.439	27,6
Ofenerfeld	953	5,90
Gristede	742	4,61
Bokel	644	4,00
Siedlung Heidkamp	630	3,90
Borbeck	572	3,56
Spohle	521	3,24
Nuttel-Wemkendorf	446	2,78
Hollen-Dringenburg	373	2,32
Mollberg-Lehe	382	2,38
Neuenkruge	361	2,25
Conneforde	302	1,88
Heidkamp-Heidkamperfeld	167	1,04
Wehnerfeld-Westerholtsfelde	153	0,95
Hullenhausen-Herrenhausen	122	0,75
Mansholt	103	0,64

Aus der Landesraumordnung und der Regionalen Raumordnung ergeben sich für die Siedlungsentwicklung folgende Vorgaben (siehe auch Kapitel 2.1):

- Konzentration der Wohnbauentwicklung vorrangig auf die zentralen Standorte
- Bedarfsgerechte Entwicklung außerhalb der zentralen Orte in angemessenem Umfang
- Erhaltung und Weiterentwicklung gewachsener und prägender Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie die Identität der Bevölkerung prägender Strukturen

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, der bisherigen Entwicklung der Ortsteile und den Vorgaben für die Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde Wiefelstede folgendes Zielkonzept für die Verteilung des Flächenbedarfs:

- Zielsetzung der Gemeinde ist es, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Daher sollen ca. 80 % des Bedarfs an Haushalten für Einfamilienhäuser mit 650 qm und für Doppelhäuser mit 350 qm in den **Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** gedeckt werden. Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit 150 qm Grundfläche soll komplett, also zu ca. 100 % in den Grundzentren gedeckt werden. Die größeren Siedlungsgrundstücke des Typs SH (1000) sind hier nicht vorgesehen.
- Die Siedlungsbereiche Heidkamp-Heidkamperfeld, Heidkamp-Siedlung und Ofenerfeld werden aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit Metjendorf in die Bedarfsdeckung der Grundzentren mit einbezogen.
- Den Ortsteilen Mansholt, Wehnerfeld-Westerholtsfelde und Hullenhausen-Herrenhausen mit unter 1 % Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aufgrund der geringen Größe kein Flächenanteil zugeordnet.
- Den Ortsteilen Conneforde und Mollberg-Lehe wird kein Flächenanteil zugeordnet, da die Ortsteile schwerpunktmäßig touristisch geprägt sind.
- In den dörflichen Ortsteilen **Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkruge, Borbeck und Spohle** sollen ca. 20 % des an Haushalten für Einfamilienhäuser mit 650 qm und für Doppelhäuser mit 350 qm gedeckt werden. Der Bedarf an Haushalten mit den größeren Siedlungsgrundstücken um die 1000 qm soll komplett, also zu 100 %, in den dörflichen Ortsteilen gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser (Gebäudetyp MH 150) sind hier nicht vorgesehen. Dabei sollen in diesen ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen/Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiter entwickelt werden.
- Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass ein Teil des Flächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Flächen, Ersatz abgängiger Wohnbauten durch Neubauten etc.) gedeckt werden können. Da die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung von verschiedenen Faktoren wie betrieblichen Entwicklungen oder Gebäudealter abhängig ist, wurde dieser Faktor flächenmäßig in der nachfolgenden Verteilung nicht gesondert erfasst.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben ergibt sich folgende Verteilung für die Haushalte im Gemeindegebiet:

Gebäudestruktur	Anzahl der Haushalte	Verteilung			
Gebäudestruktur	Anzahl der Haushalte	%	Grundzentren	%	Ortsteile
Typ EH (650)	411	80	329	20	82
Typ DH (350)	92	80	74	20	18
Typ MH (150)	92	100	92	-	-
Typ SH (1000)	19	-	-	100	19
Gesamt	614		**495**		**119**

Aus der o. Verteilung ergibt sich für die Grundzentren und für die Ortsteile folgender Flächenbedarf:

Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Grundstücksgröße	Haushalte	Flächenbedarf netto (qm)	Flächenbedarf brutto (qm)
Typ EH (650)	329	213.850	305.500
Typ DH (350)	74	25.900	37.000
Typ MH (150)	92	13.800	19.714
Gesamt	**495**	**253.550**	**362.214**

Dörfliche Ortsteile

Grundstücksgröße	Haushalte	Flächenbedarf netto (qm)	Flächenbedarf brutto (qm)
Typ EH (650)	82	53.300	76.143
Typ DH (350)	18	6.300	9.000
Typ SH (1000)	19	19.000	19.000
Gesamt	**119**	**78.600**	**104.143**

3.4 Verteilung und Umsetzung der Bauplätze in den Ortsteilen

Nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der prognostizierten Bauplätze in dem Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2030 als Übersicht.

Anzahl der Bauplätze 2009 bis 2030	Grundzentren	Dörfliche Ortsteile
Einfamilienhaus 650 qm	329	82
Doppelhaus 350 qm	74	18
Mehrfamilienhaus 150 qm	92	-
Siedlungshaus 1000 qm	-	19
Gesamt	**495**	**119**

Die **flächenmäßige Verteilung der Bauplätze in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** erfolgt in Anlehnung an die in Kapitel 2.4 genannten Rahmenplanungen und entsprechend der Verfügbarkeit (siehe **Zielkonzept A)**. Durch aktuelle Bauleitplanungen kann dem prognostizierten Bedarf bereits wie folgt nachgekommen werden:

Wiefelstede

B-Plan Nr.	**Planstand**	**Bruttobauland**	**Bauplätze**		
			EH(650)	DH(350)	MH(150)
108/VII*	rechtskräftig	2,21 ha	26	4	1
50, 2. Änderung	rechtskräftig	0,24 ha	-	-	12
108/VIII	rechtskräftig	1,78 ha	17		
139	Aufstellung	5,20 ha	47	8	26
Gesamt		**9,43 ha**	**90**	**12**	**39**

***** inklusive 1. Änderung (Mehrfamilienhaus)

Zudem sollen im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellung) für den östlich des B-Planes Nr. 139 gelegenen Bereich 1,96 ha Wohnbaufläche dargestellt werden. Hier können dann ca. 20 weitere Bauplätze umgesetzt werden.

Metjendorf

B-Plan Nr.	**Planstand**	**Bruttobauland**	**Bauplätze**		
			EH(650)	DH(350)	MH(150)
131, 1. Änd.	rechtskräftig	0,25 ha (MI mit 50% Wohnanteil)	2	1	-
130, 2. Änd.*	Aufstellung	0,42 ha	(5)	-	-
Gesamt		**0,67 ha**	**7**	**1**	**-**

* Vorher Mischgebiet (1. Änderung 2007)

Die **flächenmäßige Verteilung der Bauplätze in den dörflichen Ortsteilen** richtet sich nach der Größe der Ortsteile, den örtlichen Strukturen und der Verfügbarkeit. Die kleineren Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sollen in Ortskernnähe der dörflichen Ortsteile angeordnet werden (siehe **Zielkonzept B**). Die Bauform mit großen Siedlungshausgrundstücken soll dabei in den Außenortschaften umgesetzt werden (siehe **Zielkonzept C**). Durch aktuelle Bauleitplanungen kann dem prognostizierten Bedarf bereits wie folgt nachgekommen werden:

Ortsteil	**B-Plan Nr.**	**Planstand**	**Bruttobaul.**	**Bauplätze**		
				EH(650)	DH(350)	SH(1000)
Bokel (Ortskern)	135	rechtskräftig	1,13 ha	8	6	-
Bokel (Außenortsch.)	140	Aufstellung	0,91 ha	-	-	5
Nuttel	58, 2. Änd.	rechtskräftig	0,28 ha	3	-	-
Neuenkruge	137	rechtskräftig	0,54 ha	6	-	-
Gristede	136	Aufstellung	1,02 ha	11	-	-
Gesamt			**3,88 ha**	**28**	**6**	**5**

3.5 Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf

Durch die Bauleitplanungen ab dem Beginn des Prognosezeitraums 2009 wurde der prognostizierte Bedarf in Teilen bereits gedeckt bzw. Flächen für die Bedarfsdeckung vorbereitet. Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Übersicht von Bedarf und Bedarfsdeckung. Hieraus resultiert der bis 2030 nach den jetzigen Prognosen noch abzudeckenden Bedarf:

Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

	Bedarf 2009 bis 2030		Bedarfsdeckung ab 2009		**Noch zu deckender Bedarf bis 2030**	
Grundstücktyp	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto
Typ EH (650)	329		97		232	
Typ DH (350)	74		13		61	
Typ MH (150)	92		39		53	
Gesamt	**495**	**36,22 ha**	**149**	**10,1 ha**	**346**	**26,12 ha**

Dörfliche Ortsteile

	Bedarf 2009 bis 2030		Bedarfsdeckung ab 2009		**Noch zu deckender Bedarf bis 2030**	
Grundstücktyp	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto
Typ EH (650)	82		28		54	
Typ DH (350)	18		6		12	
Typ SH(1000)	19		5		14	
Gesamt	**119**	**10, 41ha**	**39**	**3,88 ha**	**80**	**6,53 ha**

4. ZIELKONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

In dem Zielkonzept werden die grundsätzlichen Ziele für die Grundzentren und die Ortsteile beschrieben und Zielvorgaben für künftige Bauleitplanungen erstellt.

A Siedlungsentwicklung in mittleren und größeren Umfang in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Entsprechend der raumordnerischen Vorgabe wird die Schaffung von Flächen für die Wohnbauentwicklung in mittleren bis größerem Umfang vorrangig auf die **Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** konzentriert. Hier soll - auch entsprechend der Grundaussagen des Flächennutzungsplanes - in erster Linie die Siedlungsentwicklung erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung in den Grundzentren ist neben der Eigenentwicklung auch auf Zuzug ausgerichtet. Dieses erfolgt einerseits vor dem Hintergrund, die Ausnutzung und Erhaltung vorhandener Infrastruktur zu sichern und zum anderen im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen auch den Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken.

In den zentralen Orten sollen vorrangig wirtschaftliche – also kleinere - Grundstückseinheiten für junge Familien mit Kindern geschaffen werden, da die zentralen Orte die beste Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch Schulen, Kindergärten aufweisen. Neben dem Grundstücken für die am meisten angefragten Einzel- und Doppelhäusern soll in den zentralen Orten auch eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden. Dabei soll auch der Mietwohnungsbau gefördert werden. Vor dem Hintergrund der gebündelten Infrastruktur sollten auch altengerechte Wohnungen bevorzugt in den zentralen Orten angesiedelt werden.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den Grundzentren sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Bevorzugt Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen • Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche • Nähe zu vorhandener Infrastruktur (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe) • Vereinbarkeit mit Rahmenplanungen (Entwicklungskonzept Metjendorf, Wohnbauflächenkonzept Wiefelstede)
Erschließung	• Kurze Anbindung an klassifizierte Straßen • verkehrsberuhigter Ausbau der inneren Erschließungsstraßen • fußläufige Durchlässigkeit • Gute ÖPNV-Anbindung (2. Ebene siehe ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland), bis ca. 500 m Entfernung zur Haltestelle

Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 800 qm, ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 500 qm pro Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, max. ein Vollgeschoss • Verdichtete Bauformen, Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Wohneinheiten pro Gebäude, ca. 150 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit, max. zwei Vollgeschosse, (alternativ Reihenhäuser) • Bedarfsgerechte Altenwohnungen, Betreutes Wohnen, Pflegeinrichtungen • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,3/0,4
Ortsbild	• Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen, Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m
Klimaschutz	• Innere Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Geneigte Dächer mit Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten

B Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittleren Umfang in den dörflichen Ortsteilen außerhalb der zentralen Orte

In den ländlichen Ortsteilen ist vorrangiges Ziel die Sicherung der Eigenentwicklung. Bauflächen für die Eigentwicklung sind erforderlich, um Bauplätze für nachrückende Generationen zu schaffen und - insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Nutzung vorhandener Infrastruktur – ein Abwandern in andere Ortsteile und die Nachbargemeinden zu vermeiden.

Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um den ortsansässigen Einwohnern die Möglichkeit zu geben, weiter im Dorf wohnen zu können. Die Zielgruppe betrifft in erster Linie junge Familien, die als langfristigen Wohnsitz ein Eigenheim als Neubau anstreben. Ein Bedarf besteht auch bei älteren Personen, die aufgrund veränderter Lebensumstände einen altersgerechten Neubau errichten möchten. Wenn keine Bauplätze im Ort vorhanden sind, müssten diese auf Bauflächen in anderen Ortschaften ausweichen und die Dorfgemeinschaft verlassen. In diesem Fall würden möglicherweise in die Dorfgemeinschaft integrierte Familienverbände räumlich getrennt. Es gehört zu den Kernaufgaben der Dörfer, das Anliegen nach einem Wohnsitz im Heimatort zu unterstützen, um die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.

Insbesondere den nachwachsenden Generationen soll die Gelegenheit gegeben werden, ihren Lebensmittelpunkt auch in Zukunft in den Dörfern zu behalten oder auch durch Rückzug in den Heimatort wiederzuerlangen. Insofern sollen auch in den dörflichen Ortsteilen in kleinerem bis mittleren Umfang Bauplätze geschaffen werden. Durch die Sicherung von Bauflächen sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt und diese als Orte mit regionaler Lebensqualität erhalten werden.

Entsprechend den o.g. Bedarfsgruppen sollen in erster Linie kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten gesichert werden. Die Wohnbauentwicklung soll dabei vorrangig im Bereich der Ortsdurchfahrten (i.d.R. Landes- und Kreisstraßen) und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen erfolgen. Eine Siedlungsentwicklung durch Ergänzung von Wohnbauflächen soll in den Ortschaften Spohle, Gristede, Nuttel, Borbeck, Bokel und Neuenkruge erfolgen. Hier können vorhandene Wohnbauflächen durch Arrondierung in einem der Eigentwicklung angemessenen Umfang ergänzt werden. Die Größenordnung der Flächen ist abhängig von der örtlichen Situation und dem anstehenden und prognostizierten Bedarf.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Bevorzugt Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen • Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche • Nähe zu vorhandener Infrastruktur (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe)
Erschließung	• Kurze Anbindung an klassifizierte Straßen • verkehrsberuhigter Ausbau der inneren Erschließungsstraßen • fußläufige Durchlässigkeit • ÖPNV-Anbindung (2. Und 3. Ebene siehe ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland), bis ca. 1000 m Entfernung zur Haltestelle
Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 800 qm, ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 500 qm pro Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, max. ein Vollgeschoss • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,3
Ortsbild	• Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen und Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m

Klimaschutz	• Innere Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Geneigte Dächer mit Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten

C Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in kleinen dörflichen Ortslagen

In sogenannten Außenortschaften, die abseits der Ortsdurchfahrten (entlang der Kreis- und Landesstraßen) liegen, soll vor dem Hintergrund der in B aufgeführten Bedarfsgruppen vorrangig die sogenannte Eigenentwicklung gesichert werden. Da es sich nur um Flächen geringen Umfangs an wenigen Außenbereichslagen handelt, sollen diese Flächen aber auch den Bedarf aus allen Ortsteilen des Gemeindegebietes aufnehmen; insofern ist auch Zuzug möglich. Die Gemeinde sieht in den dörflichen Lagen ein städtebauliches Erfordernis, neben Baugebieten für eine Zielgruppe, die kleinere wirtschaftliche Grundstücke mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen im Bereich der Ortsdurchfahrten benötigt, auch eine weitere Zielgruppe zu bedienen, die einen Standort in den regionstypischen Strukturen außerhalb der engeren Ortslagen bevorzugt. Angesprochen ist hier die Zielgruppe, die großen Grundstücken mit einer naturnahen Einbindung im ländlichen und landwirtschaftlich geprägten Raum den Vorrang vor der Nähe zur Infrastruktur mit Versorgungseinheiten gibt. Diese Art der Siedlung mit einer straßenseitigen einzeiligen Einzelhausbebauung mit großen Zier- und Nutzgärten - teilweise im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung - ist eine regionstypische Struktur in der Gemeinde Wiefelstede bzw. im Landkreis Ammerland und prägt somit die Identität der Bevölkerung. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch in einigen ländlich geprägten Ortslagen in einem geringen und verträglichen Umfang Siedlungsflächen für größere Grundstücke anzubieten. Anstehend ist hier ein Bedarf nach Grundstücken, wo neben Wohnraum in Form von Einzelhäusern auch größere Nutz- und Hausgärten und Bereiche für die Hobbytierhaltung angegliedert werden können. Dieser Bedarf kann in den engeren Ortslagen aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten i.d.R. nicht gedeckt werden. Daher sollen auch in bisherigen Außenbereichslagen in geringem Umfang entsprechende Wohnbauflächen gesichert werden. Die Gemeinde kommt damit ihrer Verantwortung auch für die kleinen Dörfer bzw. Außenortschaften im Gemeindegebiet nach.

In folgenden Außenortschaften soll eine Siedlungsentwicklung in geringem Umfang ermöglicht werden.

Dringenburg	Entlang der L 824, im Bereich der Wochenendhausgebiete Mollbergen, ist noch eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier könnte im Bedarfsfall eine Bauzeile geschaffen werden. Eine weitere Entwicklung in Dringenburg ist wegen der vorhandenen und angedachten gewerblichen Entwicklung und der geplanten und A 20 eher ausgeschlossen.

Bokelerburg/ Leuchtenburg	Hier wird bereits ein konkreter Standort am Worther Weg in das Konzept einbezogen, da aufgrund verfügbarer Flächen bereits eine Bauleitplanung eingeleitet wurde. Der Standort ist bereits durch eine zusammenhängende Wohnbebauung auf der Nordseite des Worther Wegs siedlungsstrukturell vorgeprägt. Im näheren Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die unzulässigen Konflikte (z.B. durch Geruchsemissionen, Gewerbe- oder Verkehrslärm) erzeugen können. Zum Bodendenkmal Bokelerburg können ausreichende Abstände eingehalten werden. An diesem Standort können somit Grundstücke in landschaftlich attraktiver Lage mit Nähe zum Grundzentrum Wiefelstede und zum außerhalb der Gemeinde gelegenen Grundzentrum Rastede angeboten werden. Der Standort eignet sich sehr gut für eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung, da die angrenzende Weideflächen in die Nutzung integriert werden können. Im Hinblick auf die gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB als Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu prüfende Unzulässigkeit der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung wird dieser Standort wie folgt beurteilt: Hintergrund der o.g. Vorgabe ist die Vermeidung der unerwünschte Zersiedlung des Außenbereichs durch eine siedlungsstrukturell unerwünschte Entwicklung (vergl. Kommentierung Zinkhahn-Bielenberg zu § 35 Rn 107 ff) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Ausweitung der Bebauung des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Außenbereich kann grundsätzlich nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder ggf. einer Satzung erfolgen. Der Grundsatz, dass eine nicht der Funktion des Außenbereichs zugeordnete Bebauung als eine unerwünschte vom Gesetzgeber missbilligte Splittersiedung und Zersiedlung des Außenbereichs anzusehen ist, gilt nicht ausnahmslos. Eine solche Ausnahme ist anzunehmen, wenn sich die Siedlungsart im Außenbereich als herkömmliche Siedlungsform (charakteristische historisch entstandene Siedlungsstruktur des Außenbereichs wie Streubebauung und bandartige Bebauung) darstellt. Die Ortschaft Bokel ist in der Form strukturiert, dass sich entlang der Ortsdurchfahrt an der L 824 ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Wohnen, Gewerbe und kleinen Versorgungseinheiten entwickelt hat.

	Eine weitere den Ortsteil kennzeichnende Siedlungsform sind darüber hinaus die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegenen Streusiedlungen, die einerseits durch landwirtschaftliche Hofstellen, andererseits aber auch durch Wohnnutzungen auf größeren Grundstücken geprägt sind. Wohnsiedlungen dieser Art befinden sich südwestlich der Ortslage an der Mansholter Straße und nordöstlich der Ortslage am Worther Weg in der Nähe der Bokeler Burg. Diese Siedlungsform außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage kommt auch noch in anderen Teilen des Gemeindegebietes vor und ist eine regionstypische Siedlungsform. Daher möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit diese Siedlungsform in ihr Zielkonzept für die Erweiterung der Wohnbauflächen mit aufnehmen und die Umsetzung durch eine Bauleitplanung am Worther Weg sichern. Der öffentliche Belang einer unerwünschten Zersiedelung des Außenbereichs wird nach Auffassung der Gemeinde an diesem Standort nicht beeinträchtigt, da auf Seite der Gemeinde Wiefelstede durch den vorhandenen Siedlungszusammenhang am Worther Weg bereits eine Vorbelastung besteht und eine Ergänzung der Bebauung nicht zu einer relevanten Zersiedelung des Außenbereichs führt. Hinzu kommt, dass bereits eine ausgebaute Erschließungsanlage vorhanden ist. Einer Zersiedlung des Außenbereichs ist auch entgegenzuhalten, dass unmittelbar angrenzend auf Seite der Gemeinde Rastede bereits ein größerer Siedlungszusammenhang vorhanden ist. Die Gemeinde kann daher keine öffentliche Belange feststellen, die einer Siedlungsentwicklung an diesem Standort entgegenstehen.
nördlich Borbeck (Heiddornsweg)	Hier sind bereits Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die bei Bedarf in geringem Umfang ergänzt werden sollen. Die Grundstücke am Heiddornsweg weisen die o.g. typischen Siedlungsstrukturen einer einzeiligen Straßenrandbebauung mit großen Gärten auf. Eine Ergänzung von Wohngrundstücken an diesem Standort, der neben der dörflichen Randlage gleichzeitig die Nähe zur Landesstraße als Verbindung zwischen den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf bietet, wird daher als sinnvoll betrachtet.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den Außenortschaften sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Ergänzung vorhandener dörflicher Siedlungsstrukturen • Geringe oder keine Vorbelastung durch Geruchsemissionen, Gewerbe- oder Verkehrslärm
Erschlie-ßung	• direkte Erschließung über Gemeindestraße/klassifizierte Straße • keine Neuanlage von Verkehrsflächen • ÖPNV-Anbindung wünschenswert, nicht zwingend erforderlich
Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Dorfgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen v. min. 800/1000 qm ein bis zwei Wohneinheiten/Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Ca. 5 bis 10 Grundstücke
Ortsbild	• Einzeilige Straßenrandbebauung • Sicherung von rückwärtigen Garten – und Freiflächen • Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen, Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m
Klimaschutz	• Durchgrünung der Grundstücke durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ max. ca. 0,2

Legende

Siedlungsentwicklung in mittleren bis größerem Umfang in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf zur Sicherung der Eigenentwicklung und für Zuzug (i.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten, auch Anteile mit Mietwohnungsbau)

Siedlungsentwicklung in kleineren bis mittlerem Umfang in den im Bereich der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen gelegenen dörflichen Ortsteile vorrangig zur Sicherung der Eigenentwicklung (i.d.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten)

Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in den kleineren dörflichen Ortslagen, auch abseits der Hauptverkehrswege - zur Sicherung der Eigenentwicklung und für eine besondere Bedarfsgruppe aus der Gemeinde (größere Grundstückseinheiten in naturnahen Lagen)

L 819
Conneforde
L 820
Spohle
L 819
Dringenburg
L 824
A 29
Wiefelstede
Nuttel
Bokelerburg/
Leuchtenburg
L 825
Bokel
Gristede
L 824
K 346
A 28
Neuenkruge
Borbeck
Metjendorf
Ofenerfeld
K 295
Heidkamp

Wohnbauflächenentwicklungskonzept
Gemeinde Wiefelstede

M. 1 : 50.000

Übersicht über die vorhandene kommunale Infrastruktur

1. Schulen

Grundschule Wiefelstede:

- 18 Allgemeine Unterrichtsräume
- 3 Fachunterrichtsräume

Grundschule Metjendorf:

- 14 Allgemeine Unterrichtsräume
- 5 Fachunterrichtsräume

Oberschule Wiefelstede:

- 30 Allgemeine Unterrichtsräume
- 17 Fachunterrichtsräume

2. Kindergärten

Südbereich:

- Metjendorf (75 Plätze)
- Ofenerfeld (50 Plätze)
- Heidkamp (68 Plätze)

Nordbereich:

- Wiefelstede, Am Breeden (126 Plätze)
- Wiefelstede, Thienkamp (50 Plätze)
- Gristede (25 Plätze)
- Spohle (25 Plätze)

3. Kinderkrippen

Südbereich:

- Metjendorf (30 Plätze)
- Ofenerfeld (30 Plätze - ab 08/2013)

Nordbereich:

- Wiefelstede (45 Plätze)

4. Jugendeinrichtungen

- CASA Metjendorf (inkl. DFB-Minispielfeld, Skateranlage und Streetballanlage)
- Jugendhaus Wiefelstede (inkl. Skateranlage und Streetballanlage)
- Jugendraum Spohle (im Dorfgemeinschaftshaus)
- Jugendraum Gristede (im Dorfgemeinschaftshaus)

5. Feuerwehren

- Freiwillige Feuerwehr Metjendorf
- Freiwillige Feuerwehr Neuenkruge-Borbeck
- Freiwillige Feuerwehr Wiefelstede
- Freiwillige Feuerwehr Spohle
- Freiwillige Feuerwehr Mollberg
- Freiwillige Feuerwehr Gristede

6. Sportstätten/-anlagen

- Sport- und Freizeitzentrum Metjendorf (1 Großraumsporthalle, 1 Turnhalle, 3 Sportplätze, 4 Tennisplätze, 1 Schießsportanlage)
- Sportanlagen Neuenkruge (1 Turnhalle, 1 Sportplatz, 1 Freibad)
- Sport- und Freizeitzentrum Wiefelstede (1 Großraumsporthalle, 1 Turnhalle, 3 Sportplätze, 6 Tennisplätze, 1 Schießsportanlage, 1 Frei- und Hallenbad)
- Sportanlagen Bokel (1 Sporthalle, 1 Sportplatz, 1 Schießsportanlage)
- Sportanlagen Spohle (1 Sporthalle, 1 Sportplatz)
- Sportanlagen Dringenburg (1 Gymnastikraum, 1 Sportplatz)
- Sportanlagen Gristede (1 Sporthalle, 1 Sportplatz, 1 Schießsportanlage)

7. Büchereien

- Kinderbücherei Metjendorf
- Gemeindebücherei Wiefelstede

8. Dorfgemeinschaftshäuser / Mehrzweckgebäude

- Mehrzweckgebäude Metjendorf
- Begegnungsstätte Heinrich Kunst, Ofenerfeld
- Dörpshus Borbeck
- Mehrzweckgebäude Neuenkruge
- Mehrzweckgebäude Wiefelstede
- Hof Kleiberg Wiefelstede
- Mehrzweckgebäude Bokel
- Dorfgemeinschaftshaus Alte Schule Spohle
- Dorfgemeinschaftshaus Alte Schule Dringenburg
- Dorfgemeinschaftshaus Gristede

Stand: 10/2012

Gemeinde Wiefelstede Wohnbauentwicklung "Gesamträumliches Zielkonzept"

Gemeinde Wiefelstede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

1)	Angenommenes Bevölkerungswachstum bis 2030:	8,10 %		
2)	durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,0	Personen pro Haushalt	
3)	Gebäudestruktur:	3 %	Siedlungshäuser	1.000 m²
		67 %	Einfamilienhäuser	650 m²
		15 %	Doppelhaushälften	350 m²
		15 %	Mehrfamilienhäuser	150 m²

Überschläge Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarf 2030

Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (8,1 % von 2009 bis 2013) gem. Prognoseansatz der Bertelsmannstudie		
Einwohner 2009:	15.166	Einwohner
Einwohner 2030:	16.394	Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2009 bis zum Jahr 2030 absolut:	1.228	Einwohner
Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,0 Personen / Haushalt	**614**	**Haushalte**
Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von		
1. 3 % Siedlungshäuser (Ø 1.000 m²) / 19 Haushalte	1,9	ha
2. 67 % Einfamilienhäuser (Ø 650 m²) / 411 Haushalte	26,72	ha
3. 15 % Doppelhaushälften (Ø 350 m²) / 92 Haushalte	3,22	ha
4. 15 % Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m²) / 92 Haushalte	1,38	ha
Nettobauland:	**33,22**	**ha (70 %)**
zuzügl. Verkehrs-, Grün und Wasserflächen + Kompensation **(ohne 1.)**	11,52	ha (30 %)
Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Wiefelstede gesamt	**46,64**	**ha**

Anhang