

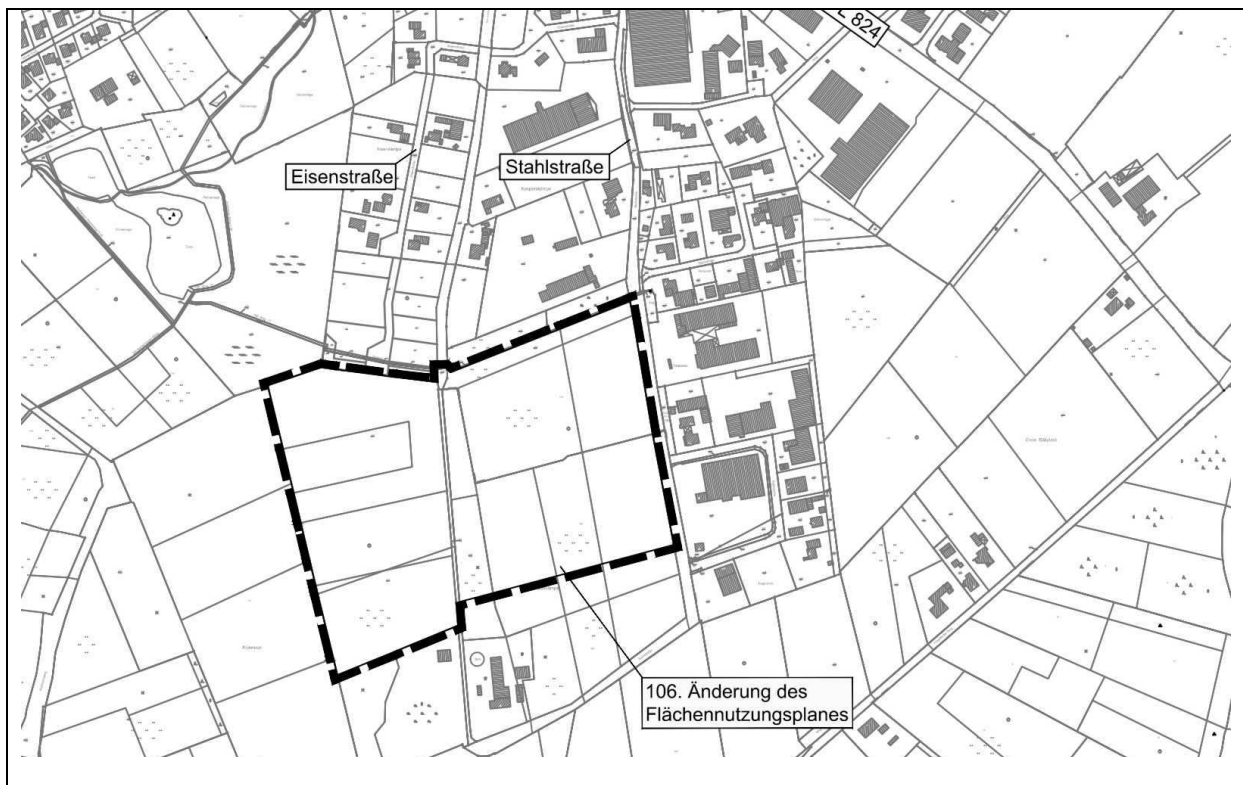
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

106. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gewerbegebiet Wiefelstede

Begründung



Übersichtsplan

September 2014

Satzung

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
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Fachbehördenbeteiligung.....	11
3.2	Abwägungsrelevante Belange	13
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	13
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft.....	16
3.2.5	Belange der Erholung	17
3.2.6	Belange der Forstwirtschaft	17
3.2.7	Landschaftsverbrauch	18
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft	19
3.2.9	Belange der Ver- und Entsorgung	21
3.2.10	Belange der Landwirtschaft	21
3.2.11	Klimaschutz	22
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	22
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	23

TEIL II: UMWELTBERICHT	24
1. EINLEITUNG.....	24
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	24
1.2 Ziele des Umweltschutzes	24
1.3 Spezieller Artenschutz	26
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	28
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	28
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.1.2 Boden	29
2.1.3 Wasser	29
2.1.4 Luft/Klima	29
2.1.5 Landschaft	30
2.1.6 Mensch	30
2.1.7 Kultur und Sachgüter	30
2.1.8 Wechselwirkungen	30
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	36
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	36
3.1.1 Verwendete Verfahren	36
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	37
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	37
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

ANLAGEN

Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße mit Bewertung der Entwicklungsflächen
Bestands- und 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 Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

1.3.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet.

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. 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.

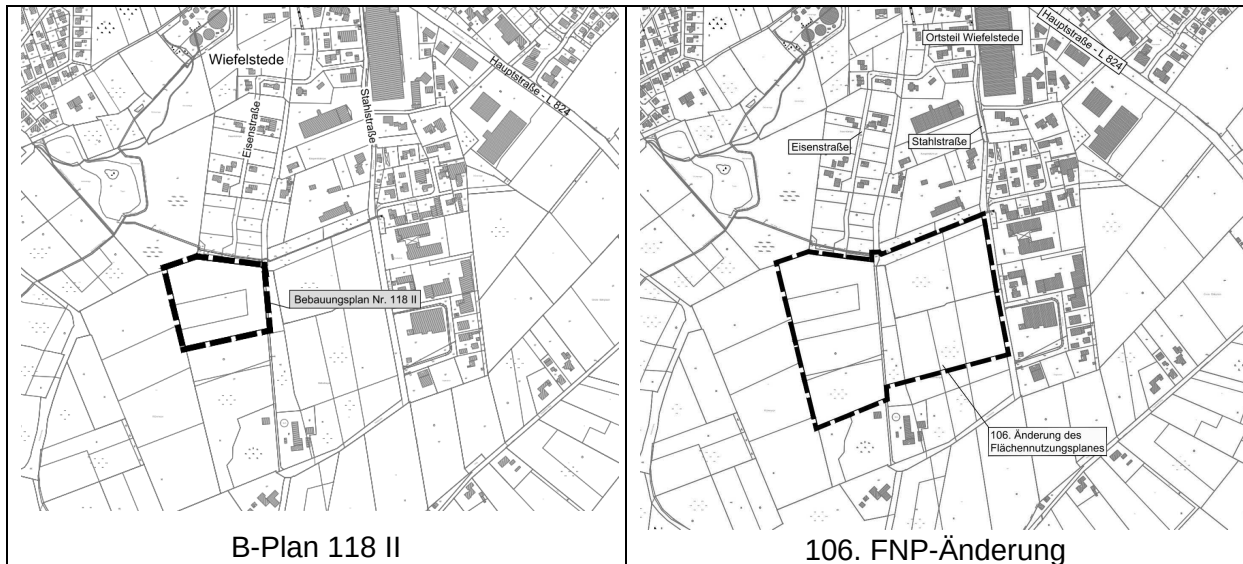
1.3.4 Bauleitplanung

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 Plangebietes¹

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 potentielle 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 / Neuenkrüge 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 Haupteerschließungsstraße 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 Wallhecken 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 entlastet 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 südlich vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle einschließlich erforderlicher Abstandsflächen liegt außerhalb des geplanten Gewerbegebietes.

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 auf 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 zur 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 übernehmen. Ein Entwässerungskonzept für den gesamten Planbereich wurde 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 Unterhaltungstreifen 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.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Fachbehördenbeteiligung

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden wurden wie folgt abgewogen:



- Die Hinweise des Landkreises Ammerland zur Ver- und Entsorgung, zum Wasserschutzgebiet und zur Gewässerunterhaltung wurden beachtet.
- Die Lage der Gashochdruckleitung wurde durch eine örtliche Bestandsaufnahme am 04.09.2014 überprüft. Dabei wurde bestätigt, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes liegt. Eine schriftliche Aussage der Gastransport Nord GmbH liegt hierzu mit Email vom 08.09.2014 liegt ebenfalls vor. Die Leitung der Netra GmbH liegt ebenfalls deutlich außerhalb des Plangebietes.
- Eine Aussage zur Schmutzwasserentsorgung wurde in die Begründung aufgenommen. Damit wird auch die Stellungnahme der EWE Wasser GmbH berücksichtigt. Die Anregungen der EWE Wasser GmbH zur Abwasserdruckrohrleitung werden beachtet. Die Leitung wurde 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 Darstellung des Wasserschutzgebietes erfolgt in Abstimmung mit dem OOWV. Die Hinweise des OOWV zum Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen.
- Zum Umgang mit den Gewässerräumstreifen wurde die Abwägung ergänzt. Damit wird auch die Anregung der Ammerländer Wasseracht berücksichtigt. Die Anregungen der Ammerländer Wasseracht zur schadlosen Oberflächenentwässerung werden durch das vorliegende Entwässerungskonzept berücksichtigt.
- Die Hinweise des Landkreises Ammerland und der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum Verkehrsgutachten wurden durch das Büro IST geprüft; das Gutachten wurde angepasst. Die Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen werden beachtet und zu gegebener Zeit geprüft. Da zunächst nur der Bebauungsplan Nr. 118 II als Teilabschnitt realisiert wird, ist eine zeitnahe Umsetzung der verkehrlichen Maßnahme nicht zwingend erforderlich.
- Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden beachtet; hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern.
- Die Hinweise der Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde richtig dargestellt, dass es sich um eine Waldfläche handelt. Der Umgang mit der angrenzenden Waldfläche (Abstandsregelung oder Waldumwandlung) wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
- Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zu den Leitungsbetreibern werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen der Versorgungsträger werden durch das Plangebiet nicht berührt.
- Die Bedenken des NABU Wiefelstede zum Flächenverbrauch, zur Bestandserfassung und zur Kompensation werden zurückgewiesen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

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 – jeweils unter Berücksichtigung der zukünftig durch die gewerbliche Erweiterung zu erwartenden Verkehre - der jetzige Knotenpunkt (PNF) und 3 Ausbauvarianten (Prognosefall PF1 bis PF 3) gerechnet. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgte nach den Qualitätsstufen der HBS 2001⁴. Die Leistungsfähigkeit wird nach HBS in die Qualitätsstufen A bis F unterteilt. Die Qualität wird von A nach F absteigend bewertet. Beurteilt wird die Qualität nach den mittleren Wartezeiten in Sekunden der einzelnen Knotenströme.

³ IST Ingenieurbüro Schwerdthelm & Tjardes, Nordost-Ring 21, 26419 Schortens, Stand Juni/September 2014

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



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

Knotenpunktvariante		Qualitätsstufen
PNF	Bestand	Gesamtstufe E, Knotenstrom 6 geht von D auf E
PF1	Signalanlage	Stufe F bis D (= Verbesserung), bei Erweiterung GE Stahlstraße Stufe F ➤ Leistungsfähigkeit überschritten
	Teilsignalisierte Anlage	Verbesserung E auf C bei Erweiterung GE Stahlstraße auf D ➤ Leistungsfähigkeit ausreichend
PF2	Signalanlage + Verbesserung im Ausbau	Verbesserung E auf C, bei Erweiterung GE Stahlstraße F = ➤ Leistungsfähigkeit mit Optimierung der Maßnahmen ausreichend
PF3	Kreisverkehr	Verbesserung auf B, teilweise A , bei Erweiterung GE Stahlstraße auf E ➤ Leistungsfähigkeit ausreichend

Aus den Berechnungen ergibt sich folgende Schlussfolgerung:

Aus den untersuchten Varianten ohne das Gewerbegebiet stellt sich der Kreisverkehrsplatz in seiner Leistungsfähigkeit mit einer Qualitätsstufe „B“ am besten dar, zieht finanziell aber sehr hohe Kosten mit sich. Die Variante einer Lichtsignalanlage mit geometrischen Änderungen der Nebenarme des Knotenpunkts, stellt sich als baulich wirtschaftlichste Variante dar. Die Gesamtqualitätsstufe liegt für die Verkehrsdaten 2029 bei einem „C“.

Im Hinblick auf eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der Stahlstraße würde sich für einen Kreisverkehrsplatz die Gesamtqualitätsstufe „E“ einstellen. Der Bau einer Lichtsignalanlage würde mit dem Gewerbegebiet ein „F“ erreichen. Berechnet sind die Leistungsfähigkeiten in Bezug auf eine Festzeitsteuerung. Mit dem Bau einer verkehrsabhängigen Lichtsignalanlagensteuerung würde sich der Verkehrsfluss allerdings etwas verbessern, jedoch nicht so stark das sich eine akzeptable Qualitätsstufe einstellen würde. Mit dem Bau einer teilsignalisierten Lichtsignalanlage ergibt sich mit Berücksichtigung des Gewerbegebietes eine Gesamtqualitätsstufe „D“. Ebenso fallen bei dieser Variante die niedrigsten Kosten an.

Zu empfehlen ist seitens des Gutachters die Errichtung einer Lichtsignalanlage mit einem Ausbau des Knotenpunktes 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.

Die Errichtung einer teilsignalisierten Lichtsignalanlage wäre eine Notlösung für den Fall, dass kein Grunderwerb betrieben werden kann, da es sich bei dieser Variante lediglich um die Errichtung einer Lichtsignalanlage handelt und keine geometrischen Änderungen vorgesehen sind. Die Berechnungen haben allerdings bereits jetzt schon einen sehr schmalen Programmierungsspielraum gelassen, um höhere Belastungen aufnehmen zu können. Eine Lichtsignalanlage ist empfehlenswert wenn die entsprechenden geometrischen Änderungen vorgenommen werden. Die Errichtung einer teilsignalisierten Lichtsignalanlage sollte nur als Übergangslösung angesehen werden.

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.

Ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland, der NLStBV-OL, den Ingenieurbüros IST und NWP zur verkehrlichen Situation hat bereits stattgefunden. Weitere Abstimmungen erfolgten 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 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 vorhanden. In den vorhandenen Gewerbegebieten ist der Schutz von betriebsbezogenen Wohnungen zu berücksichtigen; hier besteht der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.

Das Gewerbeaufsichtsamt hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Gemeinde Wiefelstede hat aber aus Vorsorgegründen eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, um die zulässigen Emissionskontingente zur Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen zu ermitteln. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP⁵ in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurden die gewerblichen Emissionskontingente festgelegt, die zur Sicherung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Dabei wurden im Gutachten auch die Emissionskontingente ermittelt, die bei einer Umnutzung der südöstlichen Hofstelle in ein Gewerbegebiet möglich sind. Die Kontingente werden auf den Teilflächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 118 II festgesetzt. Dabei wird die Kontingentierung so erfolgen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes um die Hofstelle grundsätzlich möglich ist. Im Hinblick auf das heranrückende Gewerbe durch die weiteren Bauflächen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit eine ausreichende Konfliktbewältigung erfolgt.

⁵ 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 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 **des Kirchweges** ist eine Wallhecke als landschaftliche Einbindung vorhanden, die mit Ausnahme des für die Erschließung erforderlichen Durchbruchs als Gehölzstreifen erhalten bleibt **und durch eine Anpflanzungsfläche als Schutzstreifen gesichert wird.**

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 124.700 Werteinheiten. Für den Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 118 II (Teilbereich 1) mit ca. 13.900 WE wird der Ausgleich im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäche“ 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.

Die Bedenken des NABU Wiefelstede zur Bestandserfassung werden zurückgewiesen. Für die im Rahmen dieser Planung in Anspruch genommen Flächen erfolgte eine ausführliche Erfassung der Biotoptypen mit Bewertung der Auswirkungen. Dabei wird ein Großteil der Wallhecken als Gehölzbestand gesichert und somit der Biotopverbund erhalten. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, die insbesondere auf die Versiegelung des Gewerbegebietes zurückzuführen sind, werden vollständig kompensiert. In Bezug auf die Avifauna und die Fledermausarten wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die auf der Grundlage der Biotopkartierung erfolgt. 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. 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.

Der artenschutzrechtlichen Betrachtung liegt eine Potentialabschätzung aufgrund der Biotopausprägung zugrunde, die im Ergebnis davon ausgeht, dass artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können, so dass spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen sind (Erhalt von Gehölzen, Sicherung von Saumstrukturen etc.).

Die Bedenken des NABU Wiefelstede zur Kompensation werden zurückgewiesen. Für den Teilbereich im Bebauungsplangebiet Nr. 118 II wird der Kompensationsbedarf im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäke“ umgesetzt. Da es sich um Maßnahmen innerhalb eines mit dem Landkreis Ammerland (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmten Flächenpools handelt, ist eine weitergehende Beschreibung und Bilanzierung in der Begründung nicht erforderlich. Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Flächen der 106. FNP-Änderung sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Niedersächsischen Landesforsten umgesetzt werden. Der Umweltbericht enthält eine ausreichenden Beschreibung der grundsätzlichen Maßnahmen im Kompensationsflächenpool Horstbüsche. In Abstimmung mit den Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland, Nds. Landesforsten) wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich für die Kompensation des mit der Umsetzung der gewerblichen Bauflächen in der 106. FNP-Änderung einhergehenden Eingriffs geeignet sind. Da es sich um Maßnahmen innerhalb eines abgestimmten Flächenpools handelt, ist eine weitergehende Beschreibung und Bilanzierung in der Begründung nicht erforderlich.

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 bedeutsamer 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 Wald-ränder 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 Baum-länge (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 gesamt-räumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandenen Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen – auch im Hinblick auf die Maßgaben der Innenentwicklung - für ausreichend begründet.

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

Diese arrundierte und auf zukünftige Entwicklungen abzielende Planung steht aber dennoch einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung mit Grünland- und Ackerflächen – einschließlich der ausgeprägten Lebensräume mit Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion - artenschutzrechtlich relevanter Arten gegenüber. Mit der langfristigen Festlegung von gewerblichen Entwicklungen an diesem Standort werden andere Bereiche freigehalten.

Dieses gilt auch in besonderem Maße für den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, der gleichartige Naturraumstrukturen aufweist (von Wallhecken gekammerte Acker- und Grünlandflächen, im Nordwesten naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens mit umgebenden Gehölzbeständen), so dass auf Ebene der langfristigen Flächennutzungsplanung davon ausgegangen wird, dass „die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“ (§44 (5) BNatSchG). Zudem ist mit der zukunftsorientierten Flächennutzungsplanung kein unmittelbares Baurecht verbunden.

Die Bedenken des NABU Wiefelstede zum Flächenverbrauch werden zurückgewiesen. Die Gemeinde hat in der Begründung zum Entwurf eine ausführliche Bedarfs- und Standortbegründung vorgelegt und die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichend dargelegt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Erschließung eines neuen Gewerbestandes, sondern um die Arrondierung des Gewerbegebietes Eisenstraße und die Erweiterung des Gewerbegebietes Stahlstraße handelt. Aufgrund der Vorbelastung ist die Entwicklung an diesem Standort sinnvoll. Die Abwägung der durch diese Entwicklung betroffenen Belange erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung. Grundlage für die Standortbegründung sind u.a. Rahmenpläne und Entwicklungskonzepte für Gewerbestandorte. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist zu diesem Zwecke nicht erforderlich. Die Gemeinde hat in der Beratung in den Gremien bereits mit einer Neuaufstellung oder Neufassung des Flächennutzungsplanes befasst. Ein Ergebnis der Beratung bzw. Ein Beschluss liegt noch nicht vor.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Entwässerung

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

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Heinzelmann ⁶erarbeitet. Dabei wird der gesamte Planungsraum der 106. FNP-Änderung berücksichtigt. Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers III. Ordnung Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht, das an der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft. Das Verbandsgewässer entwässert über das vorhandene zentrale Rückhaltebecken „Hörner Diek“ in die „Halfsteder Bake“ (Verbandsgewässer II. Ordnung). Es ist geplant, das Stauvolumen des Beckens zu vergrößern und dieses für die Rückhaltung des Erweiterungsbereiches zu nutzen.

Ein zusätzliches Rückhaltevolumen wird durch den Ausbau des Grabens auf der Ostseite des Kirchwegs (zwischen vorhandener Gewerbefläche und geplanter Erweiterung) erzielt. Erste Abstimmungen mit der Ammerländer Wasseracht sind bereits erfolgt. Die Oberflächenentwässerung des Planbereiches kann über eine Freigefällekanalisation erfolgen, die dem Geländegefälle folgend von Süd nach Nord zum Verbandsgewässer Nr. 5.08.03 ausgerichtet ist. Inwieweit das Verbandsgewässer für die direkte Ableitung der anfallenden Wassermengen hydraulisch geeignet ist, ist weiterhin zu untersuchen. Ggf. ist eine eigene Ableitung aus dem Erweiterungsbereich zum Rückhaltebecken „Hörner Diek“ (ggf. auch von Teilflächen) erforderlich.

⁶ Ing. Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Juni 2014



Für die Erschließung der Teilfläche Bebauungsplan Nr. 118 II mit rd. 2,0 ha wurde bereits mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis vereinbart, den Dauerwasserspiegel im Nassbeckenbereich „Hörner Diek“ abzusenken, um zusätzliches Stauvolumen zu schaffen. Die Oberflächenentwässerung für die Neubaufläche erfolgt durch den Neubau eines Entwässerungsgrabens am westlichen Plangebietsrand.

➤ **Gewässerunterhaltung**

Im Entwässerungskonzept wurde empfohlen, für den neu anzulegenden Graben im Westen den Wallheckenschutzstreifen (gleichzeitig Bereich mit Abwasserdruckrohrleitung) als Räumstreifen zu nutzen und als öffentliche Fläche auszuweisen. Der Empfehlung der Nutzung als Räumstreifen wurde gefolgt, entsprechend besteht hier kein Anpflanzungsgebot. Die Ausweisung als öffentliche Fläche wird nicht für erforderlich gehalten. Zur Klarstellung erhält die private Grünfläche in der verbindlichen Bauleitplanung die Zweckbestimmung „Räumstreifen“. Für den vorhandenen Graben im Plangebiet gelten seitens der Ammerländer Wasseracht folgende Anforderungen.

- *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 vorhandene Gehölze eine durchgehende maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen. Der v.g. Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.*
- *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 -pflgestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Gewerbeflächen und somit Übergang in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Ammerländer Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und -pflgestreifens 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 -pflgestreifens ist grundsätzlich auszuschließen.*
- *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.*
- *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.*

Die Anforderungen betreffen den vorhandenen Graben im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 118 I sowie den weiteren Verlauf des Grabens östlich des Kirchweges. Ein Räumstreifen ist hier an Nordseite durch den B-Plan 118 I festgesetzt. Die Gewässerunterhaltung ist damit gesichert. Auf der Südseite – im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 II - ist eine Wallhecke vorhanden, so dass hier keine Räumung möglich ist. Der Graben ist zu den Gewerbegrundstücken auf der Westseite (B-Plan 118 II) durch die Wallhecke mit Schutzstreifen ausreichend von den Gewerbegrundstücken abgeschirmt. Bis zur Baugrenze des Gewerbegrundstückes besteht ein Abstand zum Graben von rd. 10 m. Der Gewässerräumstreifen befindet sich nicht im Plangebiet, sondern nördlich des Grabens im B-Plan Nr. 118 I. Der östliche Abschnitt des Grabens wird als Ergebnis des Entwässerungskonzeptes ebenfalls ausgebaut. Die Sicherung der Gewässerräumung und die Abstandsregelung erfolgt durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.

➤ Grundwasserschutz

Das Plangebiet 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. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003 sind zu beachten. Dies bezieht sich insbesondere auf die Punkte "wassergefährdende Stoffe" und "Abwasser". Des Weiteren sind die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 zu beachten. 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 seitens des OOWV ergänzend auf die Bewertung durch den DVGW verwiesen. Mittelfristig sollte sich die Bauentwicklung außerhalb des Schutzgebietes entwickeln.

3.2.9 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 tiefwurzelnenden 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.

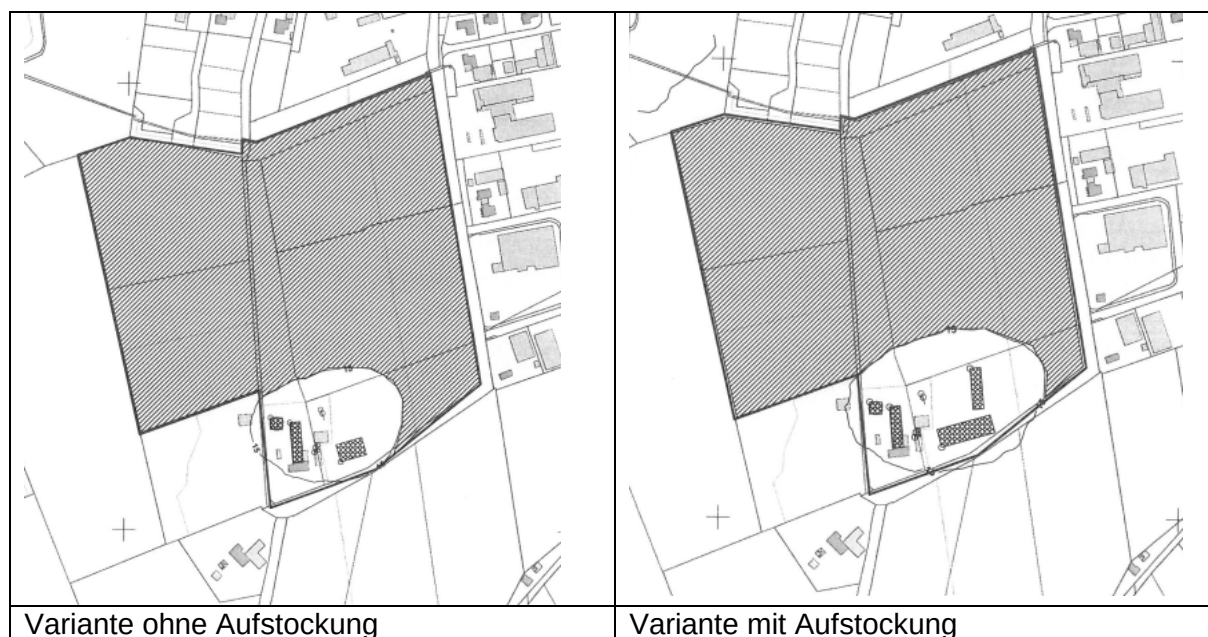
Gemäß den Aussagen im Entwässerungskonzept des Büros Heinzelmann ist für die Schmutzwasserkanalisation voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die o.g. westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.

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.

3.2.10 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.



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.

3.2.11 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 m ²
Gewerbliche Baufläche Osten	57.160 m ²
Gewerbliche Baufläche Westen	47.600 m ²

5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	17.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	16.07.2014
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	22.05.2014
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	04.04.2014 bis 07.05.2014
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	14.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	16.07.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	24.07.2014 bis 28.08.2014
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	23.07.2014 bis 28.08.2014
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 beigelegt.

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 Gesamttraum erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes die westlich und südlich an die bestehenden Gewerbegebiete abgrenzenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst somit eine Fläche von **10,87 ha**, wobei der Gesamttraum durch die Grünflächendarstellung mit dem Kirchweg gegliedert wird. Der Kirchweg ist als regional bedeutsamer Fernwanderweg 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 der Beeinträchtigungen 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 Naturhaushalts werden im Plangebiet maßgeblich von der intensiven Acker- und Grünlandnutzung bestimmt. Die das Gebiet gliedernden und einrahmenden Wallhecken sind sowohl für die biologische Vielfalt, die Biotop- und Habitatqualitäten als auch für die landschaftliche Eigenart des Landschaftsausschnittes bedeutend. So kommt es sowohl durch die umfangreichen, gewerblichen Flächeninanspruchnahmen als auch durch die Beeinträchtigung der zu erhaltenden Wallhecken durch die heranrückende Gewerbenutzung 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 10.6 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).	Weitgehender Erhalt der Wallhecken, jedoch sind Straßendurchstiche mit direktem Verlust sowie Wert- und Funktionsminderungen infolge heranrückender gewerblicher Bebauung zu erwarten, so dass Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.
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).⁷ 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

⁷ 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.

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-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 Landschaftsrahmenplan⁸ 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 Niedersachsen⁹ aufgenommen und beschrieben (s. Restriktionsplan 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 Weidenutzung.
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	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 sowie einer Baumschicht, in der Eichen neben Birken und z.T. sehr markanten 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 Lagerflächen ausgebildet. Getrennt durch den Kirchweg schließt sich westlich ein Hofgehölz (Eichen-Mischwald) an.

⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁹ 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`* beschriebenes Gebiet. 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.¹⁰

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 bereits 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 liegt ein mittleres Schutzpotential vor.

Der mittlere Grundwasser-Hochstand beträgt gemäß der digitalen Bodenkarte ca. 5 dm unter Geländeoberkante, der mittlere Grundwasser-Niedrigstand etwa 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.¹¹ 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 zum Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen.

¹⁰ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen; Digitale Bodenkarte

¹¹ 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 sowie den durch Gehölzbestände und Regenrückhaltebecken naturnah gestalteten 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 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 verzeichnet. Das Plangebiet selbst unterliegt derzeit noch einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker, Grünland), der Raum ist aber insgesamt sowohl als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft als auch als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

2.1.7 Kultur und Sachgüter

Der Änderungsbereich umfasst an Sachgütern im Wesentlichen die landwirtschaftlichen Nutzflächen und den als Radweg ausgebauten Kirchweg. Im Süden schließt die landwirtschaftliche Hofstelle mit dem Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nebenanlagen an.

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 m ²
Grünfläche	3.920 m ²
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 von Einzelgehölzen vorbereitet. So sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen Versiegelungen mit vollständigem Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen auf rd. 80 % der Flächen anzusetzen. Die zu erhaltenden, verbleibenden Grünflächen dienen der innergebietlichen Gestaltung und dem Biotopverbund. Mit der Überbauung und Versiegelung der Grundflächen sowie einzelner 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 als Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe verliert.

Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind versiegelungsbedingt durch Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungsleistung zu erwarten. Um die Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu minimieren, ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden, 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 landwirtschaftlichen Hofstellen südlich des Plangebietes mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes. Zudem sind schutzwürdige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes am Dingsfelder Weg vorhanden. 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 verkehrliche 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 beachten:

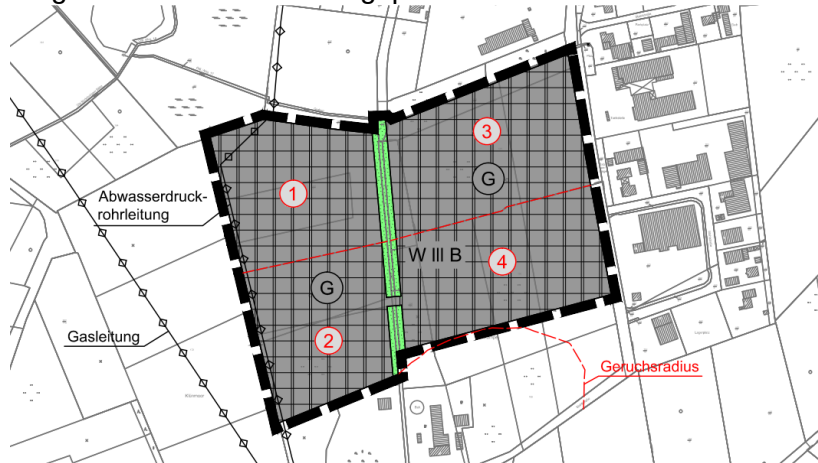
- Erhalt und Sicherung bedeutender Strukturen, hier der Erhalt der bedeutenden **Wallheckenbestände** und die Aufrechterhaltung der Radwegeverbindung.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen im **Wasserhaushalt** und Gewährleistung eines schadlosen Oberflächenabflusses, hier wird ein gesamträumliches Entwässerungskonzept geprüft.
- Schutz und Sicherung von **Altablagerungen**.
- Sicherung von **Kulturdenkmälern**.
- 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 jeweilig 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, wobei für die Teilfläche 1 die konkreteren Bilanzierungsergebnisse aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 118 II) übernommen werden:

Teilfläche	Biotopstrukturen (Flächen gerundet)	Eingriffsintensität/ Darstellung	Faktor	Bedarf ohne internen Ausgleich	Kompensation abzgl. Ausgleich (rd. 10%)
1*	Acker 24.500 m ² Wallhecke mit Kirchweg	Gewerbliche Baufläche und Verkehrsfläche (rd. 21.300 m²) Grün- und Wasserflächen		s. Bilanzierung B-Plan Nr. 118II	Rd. 13.900 WE
2	Grünland 23.100 m ² Wallhecke mit Kirchweg 800 m ²	Gewerbliche Baufläche davon max. versiegelt 80 % = 18.400 m ² Nicht überbaubare Fläche = 4.700 m ² Grünfläche	1:2 1:1 Ausgleich	36.800 WE 4.700 WE	37.400 WE
3	Acker 10.900 m ² Grünland 18.400 m ² Wallhecke mit Kirchweg 1.300 m ²	Gewerbliche Baufläche Davon max. versiegelt 80 % = 8.700 m ² Nicht überbaubare Fläche = 2.200 m ² Davon max. versiegelt 80 % = 14.700 m ² Nicht überbaubare Fläche = 3.690 m ² Grünfläche	1:1 - 1:2 1:1 Ausgleich	8.700 WE - 29.400 WE 3.700 WE	37.600 WE
4	Acker 10.400 m ² Grünland 17.460 m ² Wallhecke mit Kirchweg 1.120 m ²	Gewerbliche Baufläche Davon max. versiegelt 80 % = 8.300 m ² Nicht überbaubare Fläche = 2.100 m ² Davon max. versiegelt 80 % = 13.970 m ² Nicht überbaubare Fläche = 3.490 m ² Grünfläche	1:1 - 1:2 1:1 Ausgleich	8.300 WE - 27.940 WE 3.490 WE	35.800 WE
	Summe 108.680 m ²			145.800	124.700 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 **124.700 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. Ein 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 Maßnahmenswerpunkte 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 vorgesehenen 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 m ² (gerundet)
Teilbereich 2	37.400 Werteinheiten	1,74 WE/m ²	21.494 m ²
Teilbereich 3	37.600 Werteinheiten	1,74 WE/m ²	21.609 m ²
Teilbereich 3	35.800 Werteinheiten	1,74 WE/m ²	20.575 m ²

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

Die Nds. Landesforsten können 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.

Der Wert- und Funktionsverlust durch heranrückende, gewerbliche Bebauung, der auch den zu erhaltenden Bestand mindert und zu einer Abstufung des Wallheckenschutzstatus führt, wird mit einem Kompensationsfaktor von 1:1 berücksichtigt.

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	auf 16 m => 32 m	472 m
2	Rd. 310 m => 310 m	auf 10 m => 20 m	330 m
3	Rd. 150 m => 150 m	-	150 m
4	Rd. 110 m => 110 m	auf 10 m => 20 m	130 m

Die Kompensation der Wallheckenverluste und –beeinträchtigungen erfolgt 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 Landschaftsrahmenplan¹² sowie gängiges Kartenmaterial¹³ ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.¹⁴

¹² Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

¹³ LBEG Umweltdaten

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. 10,8 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 gegliedert wird das Gebiet von 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.

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 die randlichen und gliedernden Wallhecken als Gehölzstreifen zu erhalten.**

14 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 insgesamt zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, die insbesondere auf die hohe Versiegelung (80 % des Gewerbegebietes) zurückzuführen sind, machen externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool zur „Renaturierung der Ofener Bäche“ 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 Emissionskontingente vermieden, die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Der Nachweis des Schutzes von Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt durch ein Entwässerungskonzept mit Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser.

Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten.