Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Fachbereich I - Innere Dienste und Bürgerservice

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Stoffers

Durchwahl 04402/965-115
E-Mail inneredienste@wiefelstede.de

Wiefelstede, 11.09.2014

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 22.09.2014, um 17:00 Uhr,

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

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Einwohnerfragestunde

7 Genehmigung der Niederschrift vom 30.06.2014

8 Mittelanmeldungen für den Ergebnis- und Finanzhaushalt des Fachdienstes Gebäudemanagement für das Haushaltsjahr 2015 sowie für die Folgejahre 2016 bis 2018
Vorlage: B/0191/2014

Anl. S. 1 + 2

9 Energiebericht des Gebäudemanagements der Gemeinde Wiefelstede
Vorlage: B/0192/2014

Anl. S. 3 - 28

10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0196/2014

Anl. S. 29 - 84

11 106. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0197/2014

Anl. S. 85 - 146

12 Beteiligungsverfahren zum Entwurf einer Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP);
hier: Stellungnahme der Gemeinde Wiefelstede
Vorlage: B/0198/2014

Anl. S. 147 - 159

13 Evtl. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Misch- und allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0199/2014

Anl. S. 161 - 166

14 Einwohnerfragestunde

15 Anfragen und Anregungen

16 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 28.08.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Hergen Buschmann

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0191/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Mittelanmeldungen für den Ergebnis- und Finanzhaushalt des Fachdienstes Gebäudemanagement für das Haushaltsjahr 2015 sowie für die Folgejahre 2016 bis 2018

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	22.09.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.10.2014	nicht öffentlich
Gemeinderat	13.10.2014	öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:
Die einzelnen Fachbereiche haben die vorliegenden Mittelanmeldungen der Feuerwehren, Schulen, Sportvereine etc. auf die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen geprüft. Die erforderlichen Maßnahmen wurden dem Fachdienst Gebäudemanagement zur Kalkulation vorgelegt. Die Kosten für die Aufwendungen und Erträge der gemeindeeigenen Gebäude wurden ermittelt und im Ergebnis- bzw. Finanzhaushalt eingeplant.
Die Einzelmaßnahmen können der beigefügten Aufstellung entnommen werden.
Nachfolgend einige „größere“ Maßnahmen im Überblick:

- Rathaus I
  - Umbau Bürgermeisterbüro inkl. Vorzimmer 33.500,00 € (EHH)
  - Sanierung Ratssaal II BA (ohne Lüftung u. Möbel) 109.500,00 € (EHH)
  - Lüftungsanlage Ratssaal II BA 42.800,00 € (FHH)
    (Maßnahmen Ratssaal wurden im Rahmen der Beratung für 2014 nach 2015 verschoben)

- Feuerwehr Mollberg
  - Anschaffung einer Abgasabsauganlage 5.000,00 € (FHH)

- Oberschule Wiefelstede
  - Flachdachsanierungsarbeiten/Gebäude I (letzter Bauabschnitt) 86.000,00 € (EHH)
  - Errichtung eines Fahrstuhls im Gebäude I 115.000,00 € (FHH)
    (erforderlich wegen Inklusion)

- Grundschule Wiefelstede
  - Pfannendachsanierung II BA 45.000,00 € (EHH)
  - Weitere Maßnahmen nach Entscheidung über Raumnutzungskonzept

- Grundschule Metjendorf
  - Dachsanierung im Bereich der Verwaltung (II BA´s) 94.000,00 € (EHH)
    (Maßnahme wurde im Rahmen der Beratung für 2014 nach 2015 verschoben)

- CASA Metjendorf
  - Erweiterung CASA 151.000,00 € (FHH)
    (Maßnahmebeschluss wurde am 28.07.2014 gefasst)

- Turnhalle Metjendorf
  - Sanierung der Jungen und Mädchen WC`s 26.000,00 € (EHH)

- MZG Spohle
  - Fußbodensanierung Duschbereich 21.500,00 € (EHH)

- MZG Gristede
  - Anschaffung einer Abgasabsauganlage FFW 5.000,00 € (FHH)

- MZG Neuenkruge
  - Dachsanierung 73.000,00 € (EHH)
  - Anschaffung einer Abgasabsauganlage FFW 5.000,00 € (FHH)

Sofern erforderlich, erfolgen zu diesen genannten Maßnahmen und der beigefügten Aufstellung Erläuterungen in der Sitzung.

Die Verwaltung behält sich vor, innerhalb des Budgets Verschiebungen einzelner Maßnahmen bei dringendem Bedarf vorzunehmen.

Finanzierung:
Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt 2015 sowie in der Finanzplanung für 2016 bis 2018 bei den jeweiligen Kostenstellen, dem Kostenträger 111502 sowie den Sachkonten angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellung für das Haushaltsjahr 2015 sowie für die Folgejahre 2016 bis 2018 zur Kenntnis und beschließt, die jeweiligen Maßnahmen in den Jahren 2015 bis 2018 unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit durchzuführen.

Anlagen:
- Haushaltsliste 2015 und Folgejahre (nicht öffentlich)

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 28.08.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Sven Gerken

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0192/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Energiebericht des Gebäudemanagements der Gemeinde Wiefelstede

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	22.09.2014 06.10.2014	öffentlich nicht öffentlich

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

Nachdem im letzten Jahr in Zusammenarbeit mit der EWE ein Energiebericht für alle kommunalen Gebäude zur allgemeinen Übersicht erstellt wurde, hat der Fachdienst Gebäudemanagement in diesem Jahr lediglich die Gebäude näher betrachtet, die das größte Einsparpotential haben und bei denen erhebliche Energiekosten durch geeignete Maßnahmen eingespart werden können/müssen.
Seit Mai 2013 wird für das Schulzentrum Wiefelstede sowie für das Swemmbad Wiefelstede Fernwärme über eine Biogasanlage bezogen. Welchen finanziellen Nutzen die Gemeinde Wiefelstede hieraus zieht und wie hoch die CO^2-Einsparungen sind, wird durch die Präsentation in der Sitzung verdeutlicht.

Folgende Punkte werden im Energiebericht schwerpunktmäßig erörtert:

- Grundschule Metjendorf
  - Energievergleichskennwerte, Verbräuche und Kosten
- Schulzentrum Wiefelstede
  - Energievergleichswerte
  - Flachdachsanierung
  - weitere energetische Maßnahmen
- LED-Leuchtmitteltausch inklusive Amortisationsberechnungen
  - Turnhalle Metjendorf, Sporthalle Metjendorf und Sporthalle Wiefelstede
- Verbrauchs- und Kostenentwicklung im Schulzentrum Wiefelstede und im Swemmbad Wiefelstede bzgl. der Wärmelieferung der Biogasanlage
- Energiebezugspreise
- CO^2-Emissionen
- Gemeindeeigene Photovoltaikanlagen
- EnEV 2014, relevante Punkte für die Gemeinde Wiefelstede
- Haushalt/Finanzierung

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss nimmt den Energiebericht des Gebäudemanagements und die darin enthaltenen Vorschläge zur Kenntnis und stimmt der weiteren Vorgehensweise zu.

Anlagen:

Energiebericht aus dem Gebäudemanagement der Gemeinde Wiefelstede

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiter/in
Sven Gerken

Fachdienstleiter
Hergen Buschmann

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Energiebericht aus dem Gebäudemanagement der Gemeinde Wiefelstede

Vorwort

Der FD Gebäudemanagement hat in den letzten Jahren verstärkt auf Energieeinsparungen bei allen Gebäuden geachtet. Es wurden immer wieder Maßnahmen angeschoben, die den Wärmeverbrauch reduzieren.

Unter anderem wurde die thermische Hülle im Hauptgebäude des Schulzentrum Wiefelstede nunmehr fast vollständig saniert, bis auf einen Teilbereich des Flachdaches, welches im Jahr 2015 saniert wird. Schon im letzten Jahr war zu erkennen, dass durch diese Maßnahmen, erhebliche Einsparungen erzielt werden.

Weitere Maßnahmen, um einen Teil zu nennen, wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Kesselsanierung Bauhof (2014)
- Fenstersanierung Rathaus I, Gebäudeteil von 1982 (2013)
- Energiebericht in Zusammenarbeit mit dem Energieversorger (2013)
- Sanierung Heizungsverteiler im Hauptgebäude, Kuck- und Düserbau sowie die Regelung der Heizungssteuerung über PC im Schulzentrum Wiefelstede (2012)
- Fassadensanierung im Neubau der Grundschule Metjendorf (2010)

Alle umgesetzten Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Wärmebedarf und den damit verbundenen CO^2 Ausstoß der Gemeinde Wiefelstede zu reduzieren.

Vorwort

Zurzeit sehen wir das größere Potential im Stromverbrauch. Die Stromkosten sind in den letzten 4 Jahren um ca. 4 Cent/kWh gestiegen (rd. 21% Kostensteigerung).

Daher beabsichtigt der FD Gebäudemanagement die kleine Turnhalle Metjendorf, sowie die Großraumsporthallen Wiefelstede und Metjendorf mit LED Leuchtmittel umzurüsten.

Zusätzlich wurden in den vergangenen Jahren bereits Energiesparleuchten und Präsensmelder in den Flurbereichen des Schulzentrums Wiefelstede installiert, welches sich bewehrt hat.

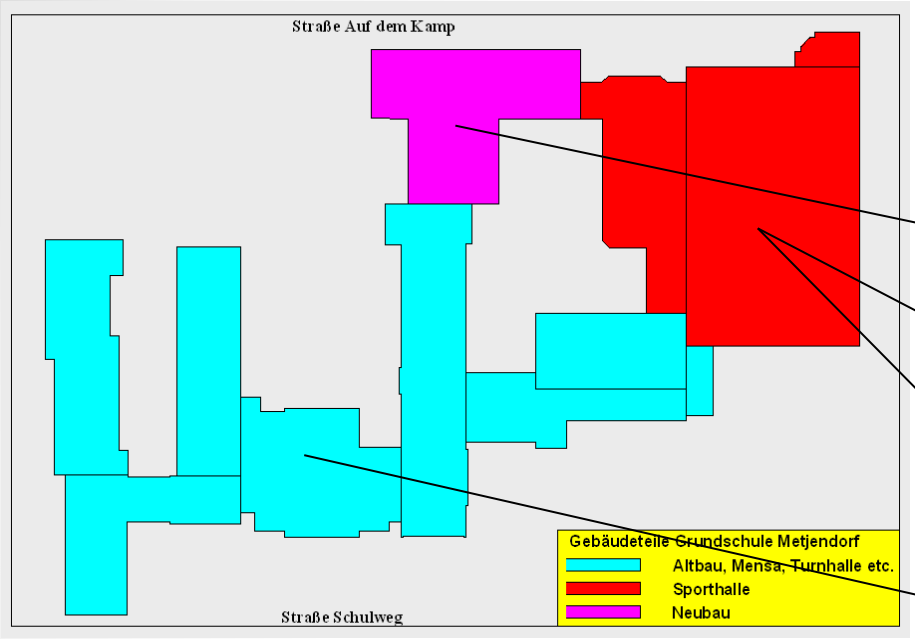
In dem Neubau KiTa Ofenerfeld und bei der Erweiterung des KiGa Heidkamp wurden energiesparende Beleuchtungstechniken installiert. Zum Vergleich: Die KiTa Ofenerfeld bezieht 9,59 kWh/m²a Strom und der KiGa Ofenerfeld ohne energiesparende Beleuchtung bezieht 21,24 kWh/m²a Strom.

Auch aus diesen Gründen versucht der FD Gebäudemanagement die Stromverbräuche durch geeignete Maßnahmen zu senken.

Inhaltsverzeichnis

- Grundschule Metjendorf
  - Vergleichskennwerte/Verbräuche/Kosten
- Schulzentrum Wiefelstede
  - Vergleichskennwerte
  - Flachdachsanierung im Hauptgebäude
  - weitere energetische Maßnahmen
- LED-Leuchtmitteltausch inkl. Beispielberechnungen
- Verbräuche und Kostenentwicklungen im Schulzentrum Wiefelstede und Swemmbad wegen der Wärmelieferung der Biogasanlage
- Energiebezugspreise
- CO^2 Emissionen
- Gemeindeeigene Photovoltaikanlagen
- EnEV 2014, das Relevante für die Gemeinde Wiefelstede
- Haushalt/Finanzierung

Grundschule Metjendorf: Vergleichskennwerte/Verbräuche/Kosten



Gesamte Liegenschaft :
Heizenergie 459.005 kWh / 21.555,87 €
Strom 154.256 kWh / 31.785,56 €
Heizenergie Ist: 90,6 kWh/m²a Soll: 97,5 kWh/m²a
Strom Ist: 24,0 kWh/m²a Soll: 17,0 kWh/m²a

Neubau : *Heizenergie 63.035 kWh / 2.959,93 €*
Heizenergie Ist: 78,1 kWh/m²a Soll: 105 kWh/m²a

Sporthalle: *Heizenergie 152.426 kWh / 7.159,87 €*
Heizenergie Ist: 106,8 kWh/m²a Soll: 120 kWh/m²a

Sporthalle: *Strom 92.191,34 kWh / 18.996,69 €*
Strom Ist: 44,7 kWh/m²a Soll:35,0 kWh/m²a

Altbau, Mensa, Turnhalle etc. :
Heizenergie 243.544 kWh / 11.436,07 €
Heizenergie Ist: 94,5 kWh/m²a Soll: 108 kWh/m²a

- Im Bezug auf den Wärmebedarf, ist die Grundschule Metjendorf zurzeit gut aufgestellt. Keiner der Heizenergievergleichskennwerte überschreitet den Sollwert.
- Beim Vergleichskennwert für Strom kann die gesamte Grundschule, sowie die Sporthalle separat betrachtet werden. Diese Kennwerte liegen beide deutlich über den Sollwert, wobei das Hauptproblem die Sporthalle ist.
- Vorgesehen für die Turn- und die Sporthalle ist ein Leuchtmitteltausch mit LED Röhren. Hierdurch soll es Stromeinsparungen für die Beleuchtung der Hallen von rund 50% geben.
- Weiterhin sollen 2 Klassen, wo der Stromverbrauch in kürze über einen Zwischenzähler dokumentiert wird, nächstes Jahr ebenfalls mit LED Leuchtstoffröhren ausgestattet werden. So kann man genau betrachten, ob sich der Tausch auch in den Klassenräumen lohnt (kürzere Nutzungszeit der Beleuchtung) und wie die Lehrer und Schüler die neue Beleuchtung anerkennen.

Schulzentrum Wiefelstede Vergleichskennwerte

Alle Vergleichskennwerte sind in der Einheit kWh/m²a angegeben

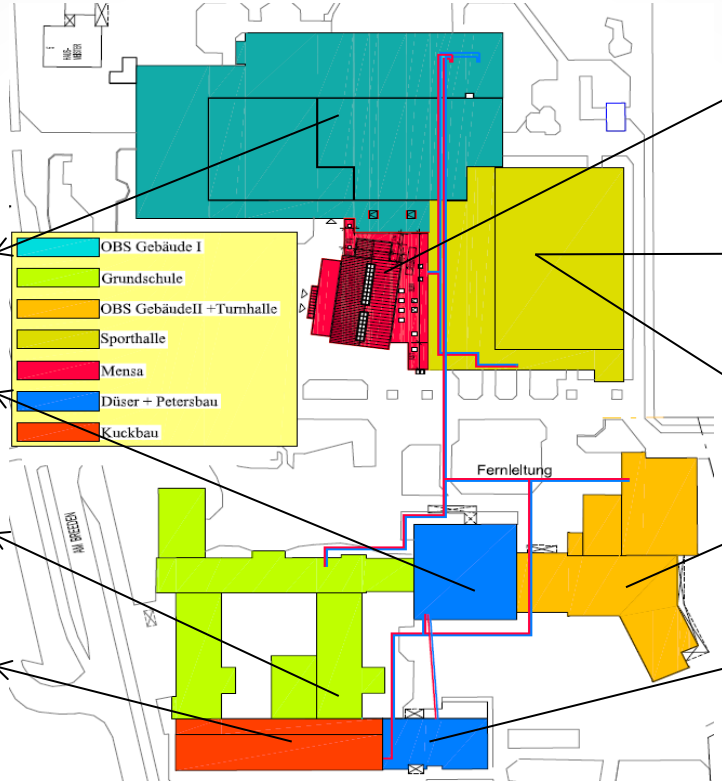
Gesamte Liegenschaft
Heizenergie Ist: 90,2 Soll: 95,0
Strom Ist: 22,7 Soll: 15,0

Gebäude I
Heizenergie Ist: 87,9 Soll: 90,0

Düserbau
Heizenergie Ist: 115,4 Soll:105,0

Grundschule
Heizenergie Ist: 115,5 Soll:105,0

Kuckbau
Heizenergie Ist: 100,3 Soll:105,0



Mensa
Strom Ist: 34,9 Soll: 32,0

Sporthalle
Strom Ist: 26,5 Soll: 35,0

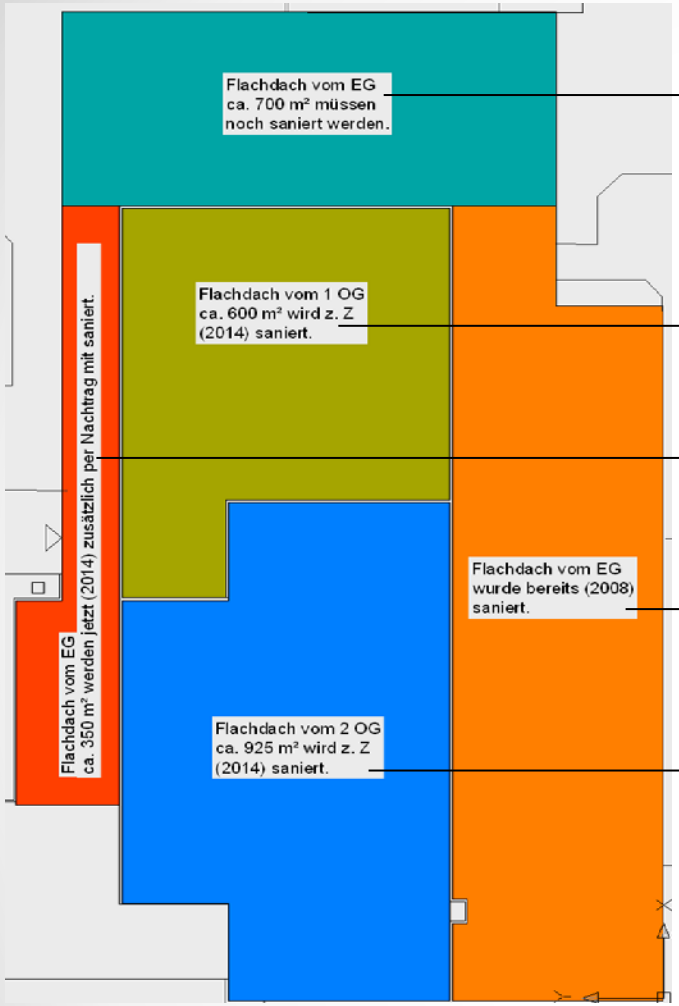
Sporthalle
Heizenergie Ist: 68,3 Soll:120,0

Gebäude II inkl. kl. Turnhalle
Heizenergie Ist: 51,4 Soll:105,0

Petersbau
Heizenergie Ist: 97,8 Soll:105,0

- In Bezug auf den Wärmebedarf ist auch das Schulzentrum Wiefelstede insgesamt gesehen gut aufgestellt. Der Vergleichskennwert für die gesamte Liegenschaft und einzelne Gebäudeteile bestätigt dies. Allerdings weisen die Grundschule und der Düserbau einige Schwachstellen auf, wie z.B. die Fassade des Düserbau oder die Zwischendecke der Grundschule, die in Zukunft angegangen werden sollen.
- Im Gebäude I ist die Sanierung der thermischen Hülle nunmehr fast abgeschlossen ein Teilbereich des Flachdaches fehlt noch.
- Anders hingegen sieht es beim Vergleichskennwert für Strom aus. Dort wird dringender Handlungsbedarf gesehen. Ein großer Stromverbraucher ist die Sporthalle, auch wenn der Kennwert sagt, dass die Halle deutlich unter dem Vergleichskennwert liegt, jedoch lassen sich die Kosten für die Beleuchtung durch einen angedachten LED-Leuchtmitteltausch halbieren.
- Auch in den Fluren ist in den vergangenen Jahren Beleuchtungstechnisch saniert worden. Diese wurden mit Energiesparleuchten und Präsentmelder ausgestattet.

Schulzentrum Wiefelstede Flachdachsanierung Hauptgebäude
- Übersicht -



0,362 W/m²K

0,15 W/m²K

0,14 W/m²K

0,18 W/m²K

0,14 W/m²K

- Alle Flachdächer des Hauptgebäudes hatten bzw. haben im unsanierten Zustand einen U-Wert von 0,362 W/m²*K
- Die Mindestanforderung bei sanierten Flachdächern nach EnEV 2014 liegt bei **0,20 W/m²k**

Schulzentrum Wiefelstede, weitere energetische Maßnahmen

Fassadensanierung BA. VI (2014)	
U-Wert alt	3,33 W/m²K
U-Wert neu	0,17 W/m²K

Fassadensanierung BA. I-V (2007-2013)	
U-Wert alt	4,00 W/m²K
U-Wert neu	0,93 W/m²K

Übergabestation für die Fernwärme der Biogasanlage

Sanierung der Heizungsverteiler im Hauptgebäude, Düserbau und Kuckbau aus 2012 inkl. PC-Steuerung der einzelnen Heizkreise

Leuchtmitteltausch: Leuchtstoffröhre gegen LED- Röhre

- Allgemeines -

- Lampen mit Leuchtstoffröhren gibt es in 2 Varianten, einmal mit einem konventionellen Vorschaltgerät und einmal mit einem elektronischen Vorschaltgerät.
- Leuchten mit konventionellen Vorschaltgerät besitzen einen Starter. Dieser wird beim LED Leuchtmitteltausch ersetzt gegen ein LED Starter, welcher das Vorschaltgerät überbrückt.
- Leuchten mit elektronischen Vorschaltgerät besitzen keinen Starter. Um hier einen LED Leuchtmitteltausch durchführen zu können, müsste die Lampe baulich verändert werden, wobei jegliche Haftungsansprüche verloren gehen.
- In der kl. Turnhalle Metjendorf, sowie in der Sporthalle Wiefelstede und in der Sporthalle Metjendorf, sind Leuchten mit konventionellen Vorschaltgerät vorhanden.
- Die Stadt Westerstede hat bereits in diesem Frühjahr die Brankenhoffsporthalle mit LED Leuchtstoffröhren ausgestattet. Nach Aussage eines Mitarbeiters der Stadt sind die Nutzer sehr zufrieden mit der Beleuchtung. Es sind keine Beleuchtungsverluste im Bodenbereich der Sporthalle festzustellen und auch die Farbwiedergabe ist fast identisch zur alternativen Leuchtstoffröhre. Die berechnete Amortisationszeit dieser Halle liegt unter 3 Jahre.
- Aus diesen Gründen sollte auch die Gemeinde Wiefelstede versuchen einen Einstieg mit einem LED Leuchtmitteltausch zu schaffen.

Leuchtmittelsanierung LED im Beispiel der kleinen Turnhalle Metjendorf

Betriebsstunden der Anlage:	ca. 2500 Std.
Anzahl Leuchten	48
Systemleistung Bestand	66 Watt je Leuchte inkl. Vorschaltgerät
Systemleistung LED	31 Watt je Leuchte
Jahresstromverbrauch Beleuchtung kl. Turnhalle	7.920 kWh **100%**
Jahresstromverbrauch LED	3.720 kWh **47%**
Zwischenzähler kl. Turnhalle gesamt pro Jahr	ca. 13.000 kWh
Investitionskosten	**ca. 3.500 € Amortisation in 3-4 Jahren**
Leuchtmitteltausch im Bestand alle 4 Jahre	ca. 600 €

Die Turnhalle Metjendorf soll als erstes Objekt mit einer LED-Beleuchtung ausgestattet werden, damit sie als Referenzobjekt für die Sporthalle Metjendorf und der Sporthalle Wiefelstede dienen kann.
Die Nutzer können sich mit dem Licht vertraut machen und das Empfinden beurteilen. Nach positiver Rückmeldung sollen dann die Sporthallen ebenfalls umgerüstet werden. Die Mittel werden im Haushalt 2015 eingeplant.

	5 Jahre		10 Jahre		15 Jahre	
	LED	Bestand	LED	Bestand	LED	Bestand
ø Strompreis über Jahre	0,23 €	0,23 €	0,24 €	0,24 €	0,26 €	0,26 €
Stromkosten über Jahre	4.278,00 €	9.108,00 €	8.928,00 €	19.008,00 €	14.508,00 €	30.888,00 €
Betriebskosten über Jahre	4.278,00 €	9.708,00 €	8.928,00 €	20.208,00 €	14.508,00 €	32.688,00 €
Betriebskosten pro Jahr	855,60 €	1.941,60 €	892,80 €	2.020,80 €	967,20 €	2.179,20 €
Investionskosten	3.500,00 €	-	3.500,00 €	-	3.500,00 €	-
Investition- + Betriebskosten	7.778,00 €	9.708,00 €	12.428,00 €	20.208,00 €	18.008,00 €	32.688,00 €
Ersparnis über Jahre	5.430,00 €	-	11.280,00 €	-	18.180,00 €	-
Ersparnis pro Jahr	1.086,00 €	-	1.128,00 €	-	1.212,00 €	-
Amortisation in Jahren	**3,22**	**-**	**3,10**	**-**	**2,89**	**-**
CO2 in Tonnen über Jahre	9,18	19,56	18,37	39,12	27,57	58,69
CO2 Ersparnis über Jahre in to.	10,38	-	20,75	-	31,12	-

Betriebskosten bei LED sind reine Stromkosten, da kein Leuchtmitteltausch mehr erforderlich ist.

Leuchtmittelsanierung LED im Beispiel der Sporthalle Metjendorf

Betriebsstunden der Anlage:	ca. 2500 Std.
Anzahl Leuchten	252
Systemleistung Bestand	66 Watt je Leuchte inkl. Vorschaltgerät
Systemleistung LED	31 Watt je Leuchte
Jahresstromverbrauch Beleuchtung Sporthalle	41.580 kWh **100%**
Jahresstromverbrauch LED	19.530 kWh **47%**
Zwischenzähler Sporthalle gesamt pro Jahr	ca. 80.000 kWh
Investitionskosten	**ca. 16.000 € Amortisation ca. 3 Jahre**
Leuchtmitteltausch im Bestand alle 4 Jahre	ca. 3.000 €

Nach Erfahrungen der LED Beleuchtung in der kl. Turnhalle Metjendorf, soll evtl. auch diese Sporthalle im Herbst 2015 umgerüstet werden.

	5 Jahre		10 Jahre		15 Jahre	
	LED	Bestand	LED	Bestand	LED	Bestand
⌀ Strompreis über Jahre	0,23 €	0,23 €	0,24 €	0,24 €	0,26 €	0,26 €
Stromkosten über Jahre	22.459,00 €	47.817,00 €	46.872,00 €	99.792,00 €	76.167,00 €	162.162,00 €
Betriebskosten über Jahre	22.459,00 €	50.817,00 €	46.872,00 €	105.792,00 €	76.167,00 €	171.162,00 €
Betriebskosten pro Jahr	4.491,80 €	10.163,40 €	4.687,20 €	10.579,20 €	5.077,80 €	11.410,80 €
Investitionskosten	16.000,00 €	-	16.000,00 €	-	16.000,00 €	-
Investition- + Betriebskosten	38.459,00 €	50.817,00 €	62.872,00 €	105.792,00 €	92.167,00 €	171.162,00 €
Ersparnis über Jahre	28.358,00 €	-	58.920,00 €	-	94.995,00 €	-
Ersparnis pro Jahr	5.671,60 €	-	5.892,00 €	-	6.333,00 €	-
Amortisation in Jahren	**2,82**	-	**2,72**	-	**2,53**	-
CO_2 in Tonnen über Jahre	48,24	102,7	96,48	205,41	144,72	308,11
CO_2 Ersparnis über Jahre in to.	54,46	-	108,93	-	163,39	-

Betriebskosten bei LED sind reine Stromkosten, da kein Leuchtmitteltausch mehr erforderlich ist.

Leuchtmittelsanierung LED im Beispiel der Sporthalle Wiefelstede

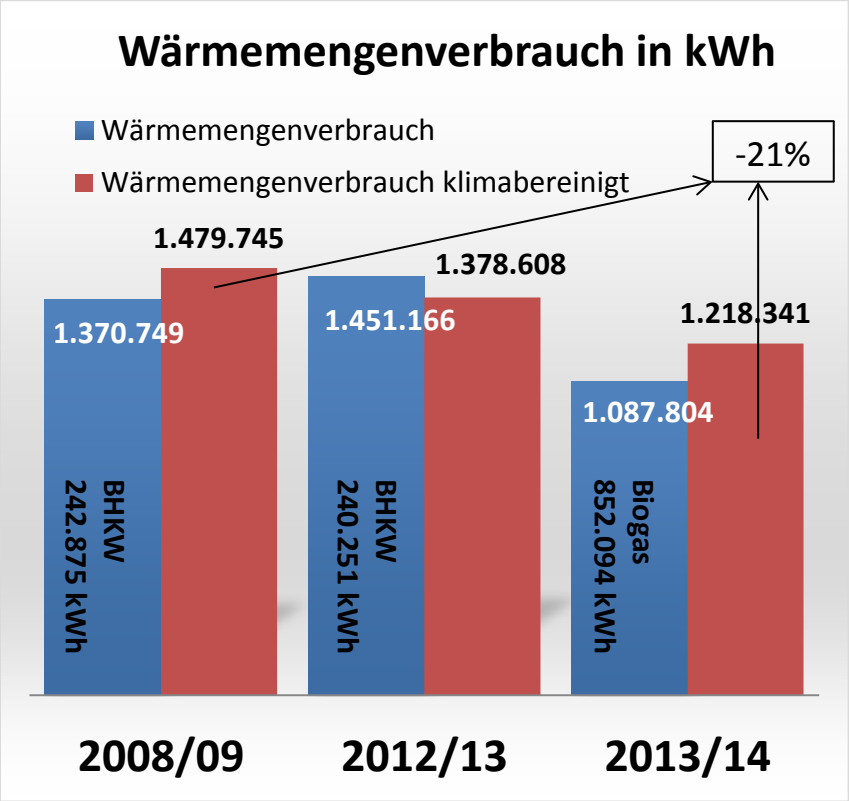
Betriebsstunden der Anlage:	ca. 2500 Std.
Anzahl Leuchten	278
Systemleistung Bestand	66 Watt je Leuchte inkl. Vorschaltgerät
Systemleistung LED	31 Watt je Leuchte
Jahresstromverbrauch Beleuchtung Sporthalle	45.870 kWh **100%**
Jahresstromverbrauch LED	21.545 kWh **47%**
Zwischenzähler Sporthalle gesamt pro Jahr	ca. 52.000 kWh
Investitionskosten	**ca. 17.700 € Amortisation ca. 3 Jahre**
Leuchtmitteltausch im Bestand alle 4 Jahre	ca. 3.000 €

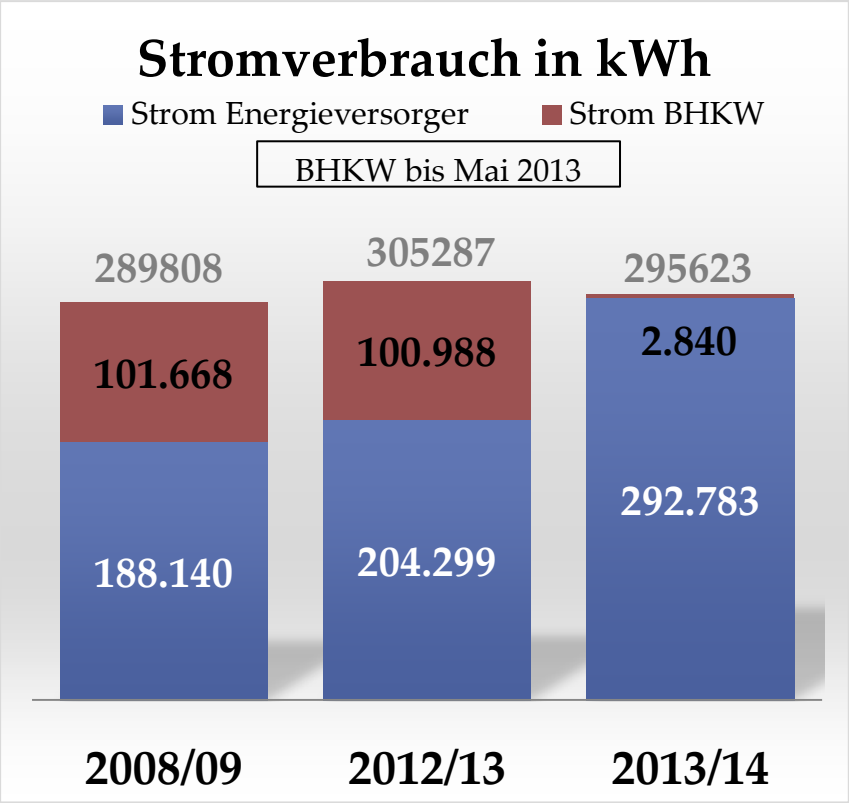
Nach Erfahrungen der LED Beleuchtung in der kl. Turnhalle Metjendorf, soll evtl. auch diese Sporthalle im Herbst 2015 umgerüstet werden.

	5 Jahre		10 Jahre		15 Jahre	
	LED	Bestand	LED	Bestand	LED	Bestand
Strompreis über Jahre	0,23 €	0,23 €	0,24 €	0,24 €	0,26 €	0,26 €
Stromkosten über Jahre	24.776,75 €	52.750,50 €	52.354,35 €	111.464,10 €	83.702,33 €	178.204,95 €
Betriebskosten über Jahre	24.776,75 €	55.750,50 €	52.354,35 €	120.464,00 €	83.702,33 €	190.204,95 €
Betriebskosten pro Jahr	4.955,35 €	11.150,10 €	5.235,44 €	12.046,40 €	5.580,16 €	12.680,33 €
Investionskosten	17.700,00 €	-	17.700,00 €	-	17.700,00 €	-
Investition- + Betriebskosten	42.476,75 €	55.750,50 €	70.054,35 €	120.464,00 €	101.402,33 €	190.204,95 €
Ersparnis über Jahre	30.973,75 €	-	68.109,65 €	-	106.502,62 €	-
Ersparnis pro Jahr	6.170,43 €	-	6.810,97 €	-	7.100,17 €	-
Amortisation in Jahren	**2,87**	-	**2,60**	-	**2,49**	-
CO2 in Tonnen über Jahre	53,22	113,3	106,43	226,6	159,65	339,9
CO2 Ersparnis über Jahre in to.	60,08	-	120,17	-	180,25	-

Betriebskosten bei LED sind reine Stromkosten, da kein Leuchtmitteltausch mehr erforderlich ist.

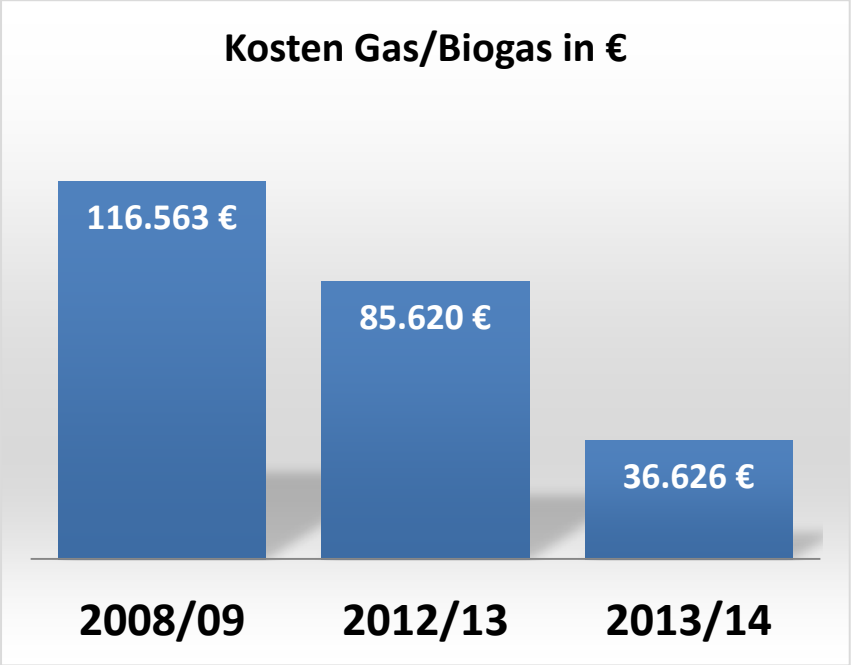
Verbräuche von Wärmemenge und Strom im Schulzentrum Wiefelstede

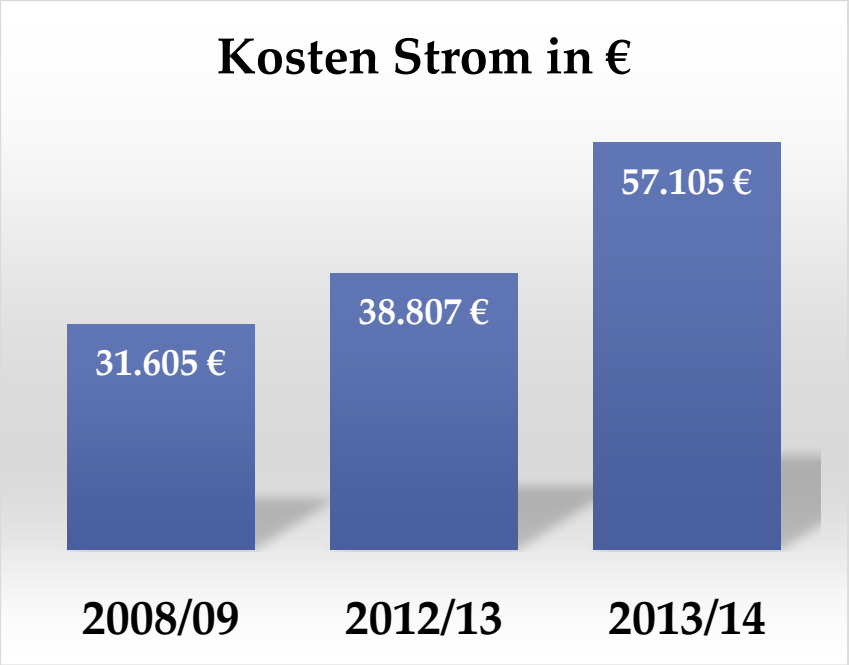




- Die Verbräuche basieren immer vom 01.05 des genannten Jahres bis 30.04 des nächsten Jahres.
- Zusätzlich wurde das Jahr 2008/09 hinzugezogen, um zu verdeutlichen, wie sich die umgesetzten Maßnahmen des Schulzentrums im Verbrauch wiederspiegeln.
- Im Keller des Hauptgebäudes war ein BHKW installiert, welches mit Gas betrieben wurde und dabei Strom und Wärme produzierte. Da die Abwärme des BHKW seit der Anbindung der Biogasanlage nicht mehr genutzt werden konnte, wurde dieses wegen Unwirtschaftlichkeit im Mai 2013 abgeschaltet.
- Beim Wärmemengenverbrauch ist von 2012/13 zu 2013/14 ein deutlicher Rückgang von 160.000 kWh und im Vergleich zu 2008/09 sogar 260.000 kWh zu verzeichnen. Hieran kann man erkennen, dass die bis zu dem Zeitpunkt umgesetzten Maßnahmen Erfolge zeigen.
- Der Stromverbrauch ist weitestgehend konstant geblieben. Der Wegfall des BHKW in 2013 ist deutlich zu erkennen. Seither muss der bislang selbst produzierte Strom seitens des Versorgers bezogen werden.

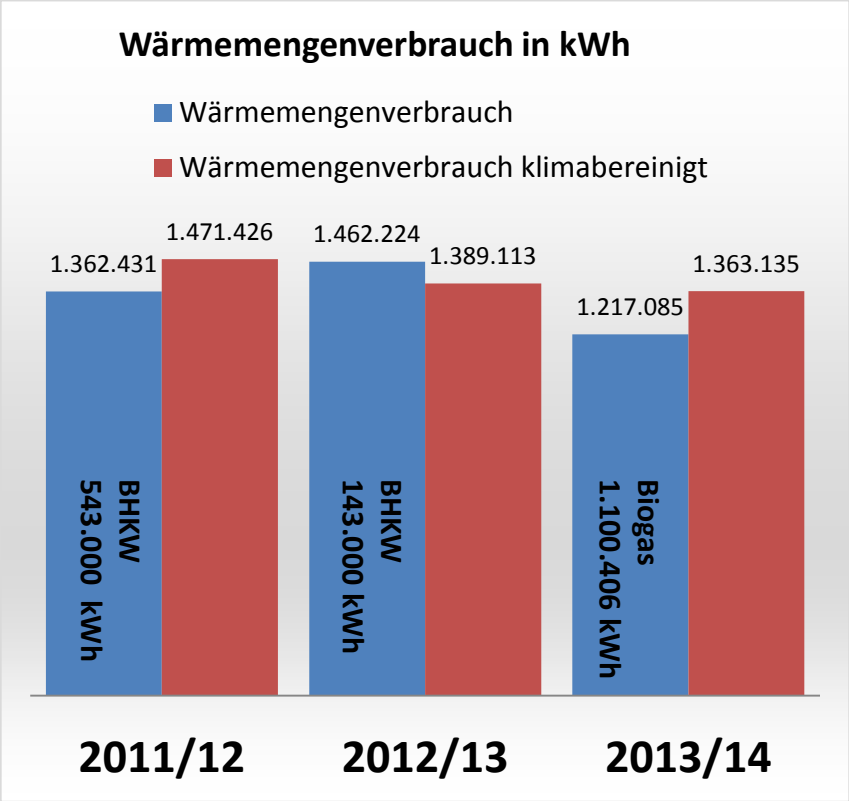
Kosten Wärme- und Strombezug im Schulzentrum Wiefelstede

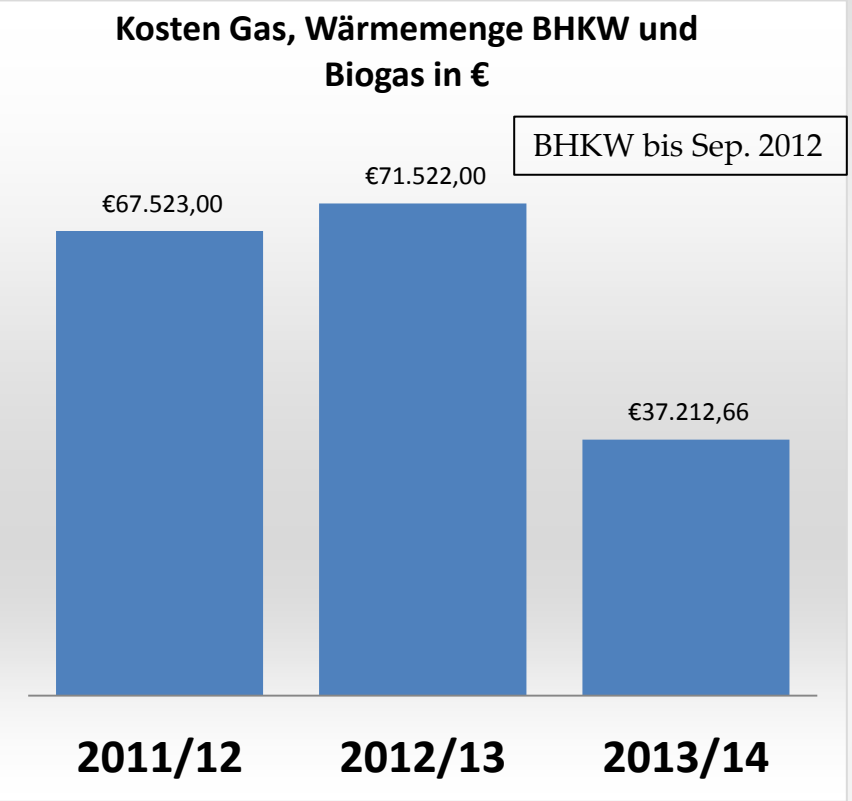




- Bei den Kosten von Gas und Biogas ist ein deutlicher Rückgang in den Jahren ersichtlich. Grund hierfür ist zum einen ein Mehrverbrauch in 2008/09 zu 2012/13. In 2013/14 ist nochmals ein deutlicher Rückgang der Kosten von ca. 40.000 € zu erkennen, begründet durch den Bezug der Fernwärme von der Biogasanlage. Im Vergleich, eine kWh Biogas vergünstigt sich um ca. 40%. Zusätzlich wurden in den Vorjahren rund 500.000 kWh Gas benötigt die dem Betrieb des BHKW dienten. Kostenvolumen rd. 23.000 €
- Dagegen sind beim Stromverbrauch die Kosten in 2013/14 deutlich gestiegen. Da das BHKW abgeschaltet wurde muss nun der Strom seitens des Versorgers bezogen werden.
- Einsparung beim Gas und Biogas rund 40.000 €. Dem gegenüber stehen Mehrkosten beim Strom durch den Wegfall des BHKW in Höhe von ca. 20.000 €. Somit bleibt ein Ersparnis von rd. 20.000 € jährlich bei den Energiekosten im Schulzentrum Wiefelstede.

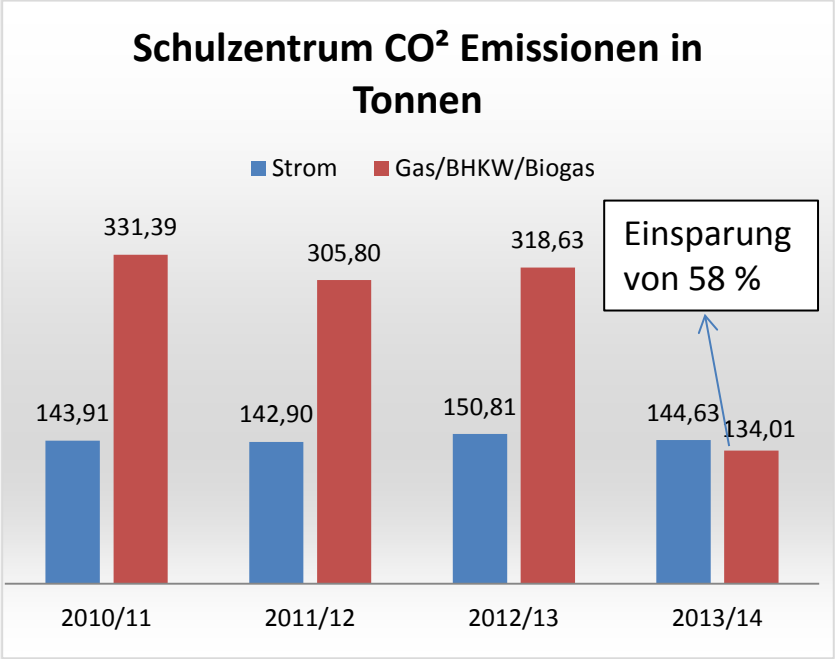
Verbräuche und Kosten von Wärmebezug im Swemmbad

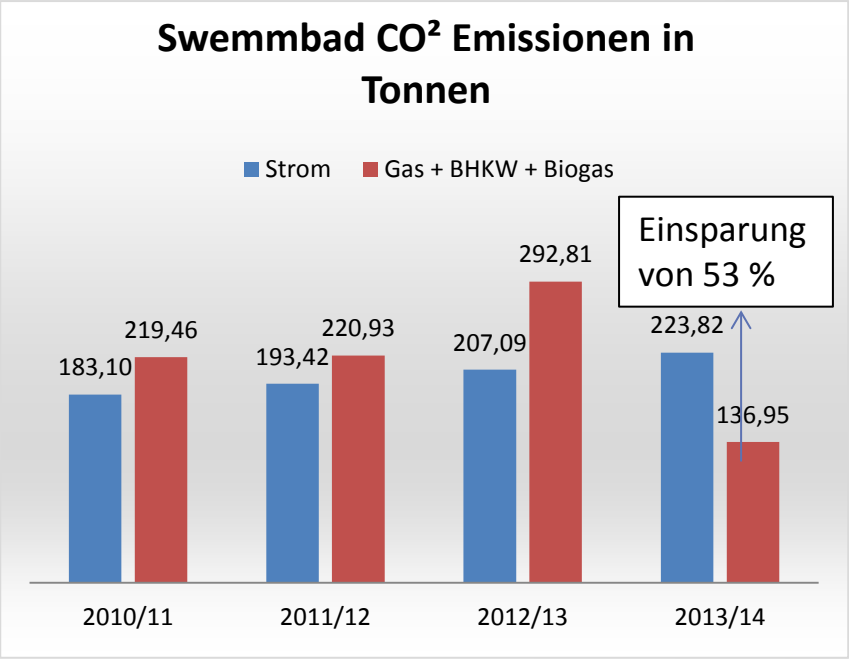




- Die Verbräuche basieren immer vom 01.05 des genannten Jahres bis 30.04 des nächsten Jahres.
- Im Swemmbad war ein BHKW installiert, welches durch den Energieversorger betrieben wurde. Die Gemeinde hat die Abwärme zum heizen des Swemmbad bezogen.
- Im September 2012 wurde das BHKW demontiert, da zu diesem Zeitpunkt die Wärmelieferung beginnen sollte und sich ein Weiterbetrieb des BHKW in Zusammenhang mit Wärmelieferung nicht lohnte. Leider verzögerte sich die Wärmelieferung bis Mai 2013. Die kleine Steigerung der Kosten in 2012/13 basiert auf Kostensteigerung des Einheitspreises je kWh.
- In 2013/14 gehen die Kosten deutlich zurück. Einsparung rd. 25.000 € jährlich, wegen der günstigeren Konditionen der Wärmemengenlieferung von der Biogasanlage.

CO^2 Emissionen von Schulzentrum und Swemmbad

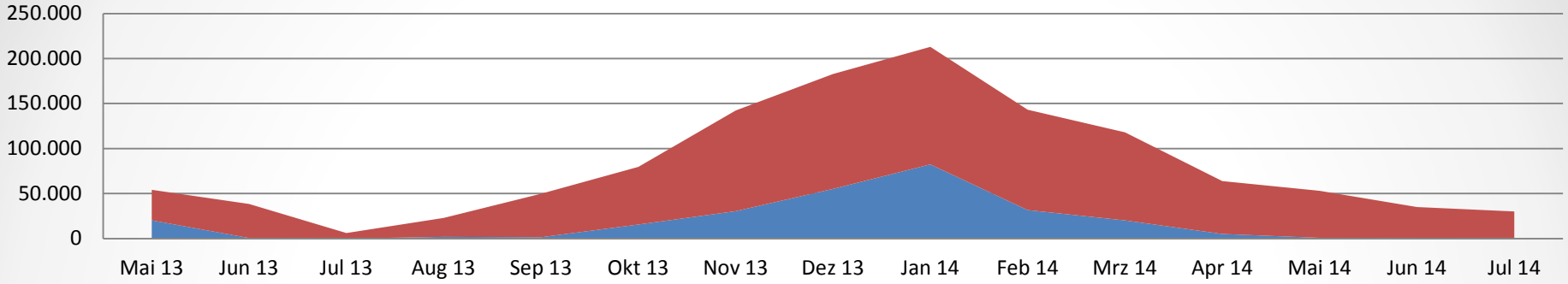




- Die CO^2 Einsparungen bei beiden Gebäuden von 2012/23 zu 2013/14 basieren auf den Bezug der Fernwärme von der Biogasanlage. Hier darf mit einen kleineren Faktor gerechnet werden, da die Wärme ein Abfallprodukt der Stromerzeugung ist. Hieraus ergibt sich:
  - Die CO^2 Einsparung beim Gas/Biogas im **Schulzentrum** von 2013/14 im Vergleich zum Vorjahr beträgt 185 Tonnen (58%). Das Entspricht 28 Vierpersonenhaushalte in Altbauweise, oder 51 Vierpersonenhaushalte in Neubauweise.
  - Beim **Swemmbad** sieht es ähnlich aus, hier sind es 156 Tonnen (53%) die 2013/14 im Vergleich zum Vorjahr an Co^2 für Gas/Biogas eingespart wurden.

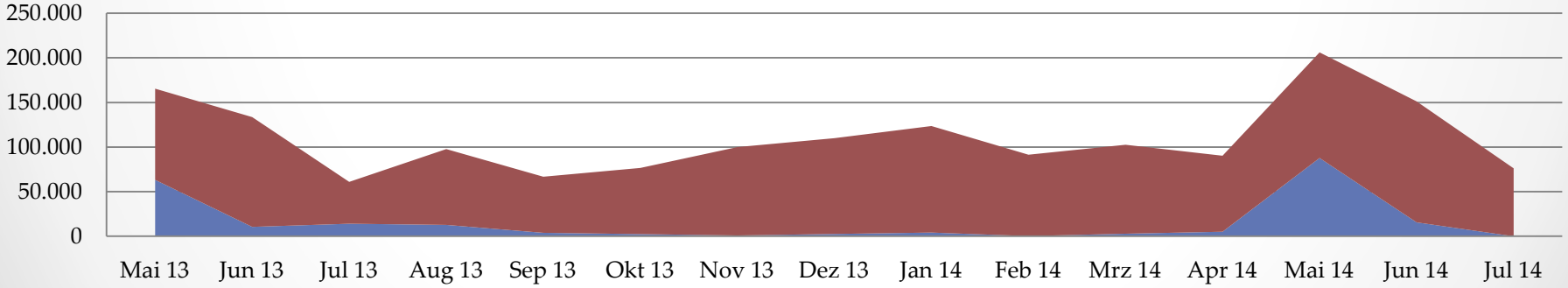
Verbrauchsverhältnis EWE Gas zu Biogas

Schulzentrum in kWh



	Mai 13	Jun 13	Jul 13	Aug 13	Sep 13	Okt 13	Nov 13	Dez 13	Jan 14	Feb 14	Mrz 14	Apr 14	Mai 14	Jun 14	Jul 14
Biogas	33.917	37.807	6.119	21.032	48.300	64.049	111.860	127.660	130.611	111.484	97.847	58.760	52.230	35.003	30.101
Gas EWE	20.226	604	0	1.889	1.470	15.587	30.427	55.166	82.381	31.655	20.166	5.084	799	0	0

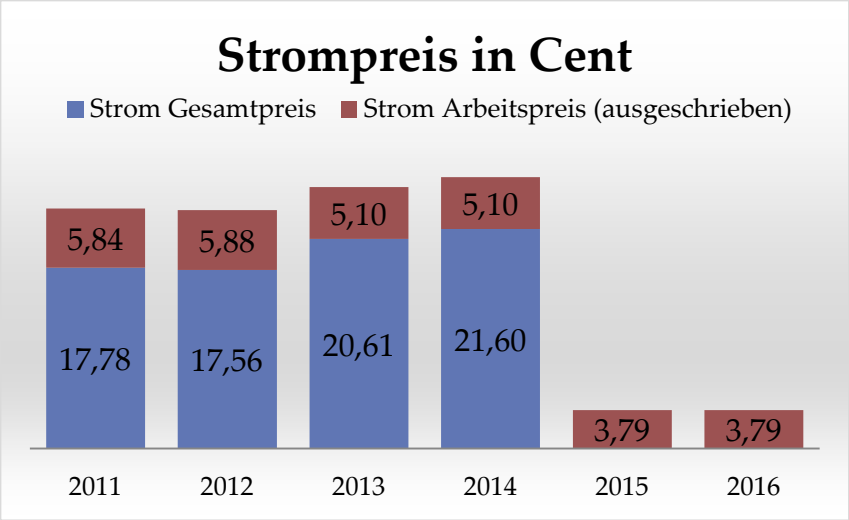
Swemmbad in kWh

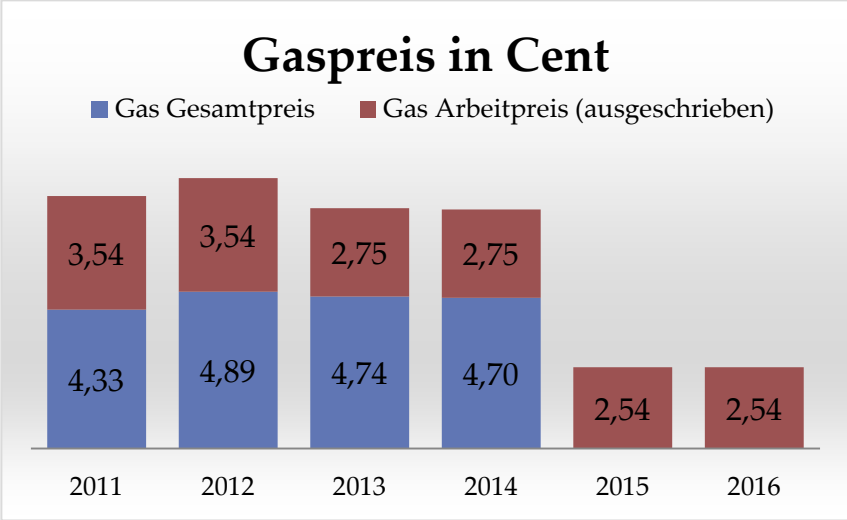


	Mai 13	Jun 13	Jul 13	Aug 13	Sep 13	Okt 13	Nov 13	Dez 13	Jan 14	Feb 14	Mrz 14	Apr 14	Mai 14	Jun 14	Jul 14
Biogas	102.222	123.069	46.924	84.994	62.871	74.167	99.101	107.377	119.439	91.197	99.715	85.204	118.411	135.592	76.172
Gas EWE	63.242	10.545	14.070	12.755	3.895	2.445	887	2.601	4.159	244	2.884	5.094	87.748	15.608	0

Energiebezugspreise

Der Arbeitspreis des Energiebezugspreises wird alle 2 Jahre über die Kommunale Wirtschafts- und Leistungsgesellschaft (KWL) ausgeschrieben. In diesem Jahr wurde er bis 2016 ausgeschrieben.





Beim Strompreis ist deutlich zu sehen das der ausgeschriebene Arbeitspreis lediglich 25 % vom Gesamtpreis ausmacht. Die restlichen 75% sind aufgeteilt in:

- EEG-Anteil 25%
- Stromsteuer 12,5%
- Netznutzungsgebühr 12,5%
- Gebühr Messeinrichtung 6%
- MwSt. 19%

Beim Gaspreis macht der ausgeschriebene Arbeitspreis deutlich mehr aus, hier sind es 60%. Die restlichen 40% sind aufgeteilt in:

- Gebühr Messeinrichtung 14%
- Netznutzungsgebühr 7%
- MwSt. 19%

CO^2 Emissionen für Strom und Gas aus 2012/2013

		CO2 in Tonnen			
		Strom		Gas	
		2012	2013	2012	2013
1	Swemmbad	189,00	225,00	241,00	190,00
2	SZ Wiefelstede	146,67	151,90	265,62	232,84
3	GS Metjendorf	65,45	75,75	121,47	127,31
4	Rathaus I	21,31	18,77	26,86	27,23
5	Rathaus II	13,61	15,11	22,83	21,91
6	MZG Gristede	11,09	10,25	36,36	35,07
7	MZG Wiefelstede	8,04	8,64	17,50	17,44
8	MZG Metjendorf	7,60	7,76	17,03	18,03
9	MZG Spohle	7,22	7,76	34,49	35,46
10	MZG Bokel	5,92	6,60	19,02	17,27
11	KiGa Heidkamp	6,23	5,98	15,74	16,73
12	Fr-Bad Neuenkruge	5,51	5,00	12,19	12,06
13	FF Wiefelstede	3,78	4,35	8,21	9,75
14	CASA	4,01	4,10	8,95	11,15
15	Bauhof	3,30	3,19	9,35	9,68
16	KiGa Ofenerfeld	2,94	3,42	5,93	6,55
17	MZG Neuenkruge	2,61	2,44	13,14	13,22
18	KiGa Thienkamp	2,49	2,52	5,80	5,99
19	Heinrich-Kunst-Haus	2,35	2,32	9,13	9,29
20	Jugendhaus	1,72	1,61	6,34	5,43
21	FF Metjendorf	1,58	1,84	8,95	11,15
22	Hof Kleiberg	1,08	1,23	6,47	7,49
23	KiGa Spohle	1,11	1,05	3,89	4,07
24	Heimatmuseum	1,01	0,90	7,23	6,57
25	FF Mollberg	0,85	0,89	3,26	3,22
26	MZG Dringenburg	0,77	0,79	6,49	8,23
		517,25	**569,17**	**933,25**	**863,14**
			10,04%		**-7,51%**

Amortisation Photovoltaikanlage Mensa im SZ Wiefelstede 12 kW

Zeitraum	Jahr	Tage	Ertrag in kWh	Vergütung in € je kWh	Gutschrift	Investition - ggf. Überschuss
25.06.07-03.04.08	1	284	6.560	0,4921 €	3.228,18 €	58.847,48 €
04.04.08-03.04.09	2	365	10.936	0,4921 €	5.381,61 €	53.465,87 €
04.04.09-07-04-10	3	369	11.157	0,4921 €	5.490,36 €	47.975,51 €
08.04.10-20.04.11	4	378	11.503	0,4921 €	5.660,63 €	42.314,88 €
21.04.11-23.04.12	5	369	10.482	0,4921 €	5.158,19 €	37.156,69 €
24.04.12-23.04.13	6	365	10.229	0,4921 €	5.033,69 €	32.161,68 €
24.04.13-04.04.14	7	346	9.749	0,4921 €	4.797,48 €	28.947,71 €
2014/2015	8	365	9.500	0,4921 €	4.674,95 €	24.272,76 €
2015/2016	9	365	9.453	0,4921 €	4.651,58 €	19.621,18 €
2016/2017	10	365	9.405	0,4921 €	4.628,32 €	14.992,87 €
2017/2018	11	365	9.358	0,4921 €	4.605,18 €	10.387,69 €
2018/2019	12	365	9.311	0,4921 €	4.582,15 €	5.805,54 €
2019/2020	13	365	9.265	0,4921 €	4.559,24 €	1.246,30 €
2020/2021	14	365	9.219	0,4921 €	4.536,44 €	- 3.290,14 €
2021/2022	15	365	9.172	0,4921 €	4.513,76 €	- 7.803,90 €
2022/2023	16	365	9.127	0,4921 €	4.491,19 €	- 12.295,09 €
2023/2024	17	365	9.081	0,4921 €	4.468,74 €	- 16.763,83 €
2024/2025	18	365	9.036	0,4921 €	4.446,39 €	- 21.210,22 €
2025/2026	19	365	8.990	0,4921 €	4.424,16 €	- 25.634,38 €
2026/2027	20	365	8.945	0,4921 €	4.402,04 €	**- 30.036,42 €**

Entstandene Kosten

18.12.2012	Datenerfassung vom Wechselrichter für EWE	38,68 €
19.08.2013	Wartungscheck PV - Anlage	141,61 €
26.11.2013	Instandsetzung defektes Modul	1.441,90 €

Amortisation Photovoltaikanlage CASA Metjendorf 0,7 kW

Zeitraum	Jahr	Tage	Ertrag in kWh	Vergütung in € je kWh	Gutschrift	Investition/ ggf. Überschuss
03.11.03-03.06.04	1	214	257	0,4570 €	117,45 €	5.228,32 €
04.06.04-01.06.05	2	363	529	0,4570 €	241,75 €	4.986,57 €
02.06.05-12-06-06	3	369	546	0,4570 €	249,52 €	4.737,05 €
13.06.16-04.06.07	4	357	516	0,4570 €	235,81 €	4.501,24 €
05.06.07-06.06.08	5	368	493	0,4570 €	225,30 €	4.275,94 €
07.06.08-11.06.09	6	370	499	0,4570 €	228,04 €	4.047,90 €
12.06.09-09.06.10	7	363	474	0,4570 €	216,62 €	3.831,28 €
10.06.10-07.06.11	8	363	521	0,4570 €	238,10 €	3.593,18 €
08.06.11-01.06.12	9	360	473	0,4570 €	216,16 €	3.377,02 €
02.06.12-03.06.13	10	367	484	0,4570 €	221,19 €	3.155,83 €
04.06.13-02.06.14	11	364	518	0,4570 €	236,73 €	3.013,11 €
2014/2015	12	365	478	0,4570 €	218,26 €	2.794,85 €
2015/2016	13	365	475	0,4570 €	217,17 €	2.577,67 €
2016/2017	14	365	473	0,4570 €	216,09 €	2.361,59 €
2017/2018	15	365	470	0,4570 €	215,01 €	2.146,58 €
2018/2019	16	365	468	0,4570 €	213,93 €	1.932,65 €
2019/2020	17	365	466	0,4570 €	212,86 €	1.719,79 €
2020/2021	18	365	463	0,4570 €	211,80 €	1.508,00 €
2021/2022	19	365	461	0,4570 €	210,74 €	1.297,26 €
2022/2023	20	365	459	0,4570 €	209,68 €	1.087,57 €
2023/2024	21	365	457	0,4570 €	208,64 €	878,94 €
2024/2025	22	365	454	0,4570 €	207,59 €	671,35 €
2025/2026	23	365	452	0,4570 €	206,55 €	464,79 €
2026/2027	24	365	450	0,4570 €	205,52 €	259,27 €
2027/2028	25	365	447	0,4570 €	204,49 €	54,78 €
2028/2029	26	365	445	0,4570 €	203,47 €	- 148,70 €
2029/2030	27	365	443	0,4570 €	202,45 €	- 351,15 €
2029/2031	28	365	441	0,4570 €	201,44 €	- 552,59 €

Entstandene Kosten

19.08.2013	Wartungscheck PV - Anlage	94,01 €

EnEV 2014, das Relevante für die Gemeinde Wiefelstede

- Dämmung oberste Geschossdecken
  - Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Räumen müssen mindestens einen U-Wert von 1,11 W/m²k haben. Wird dieser Wert nicht eingehalten, besteht generell die Pflicht, gem. Vorgabe der EnEV 2014 nachzudämmen. Somit müsste ein U-Wert von 0,24 W/m²k erfüllt werden. Dieses entspricht ca. ein Bauteilaufbau mit Dämmung (Mineralwolle) 180 mm (Stichtag 01.01.2016).
  - Weiter heißt es, dass die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist eingespart werden können, die Nachrüstung hinfällig wird. Dieses ist in dem Fall nachzuweisen.
  - Bei Nichteinhaltung drohen Bußgelder von bis zu 50.000€.
  - Handlungsbedarf wird zurzeit in der GS Metjendorf und in der GS Wiefelstede gesehen.
  - In Metjendorf ist in den nächsten 2 Jahren eine Pfannensanierung in den betroffenen Gebäudeteilen vorgesehen. Sobald diese abgeschlossen ist, werden Mittel zur Dämmung der Geschossdecken eingeplant.
  - In Wiefelstede wird zurzeit eine Pfannensanierung in 3 BA. durchgeführt. Diese ist voraussichtlich 2016 abgeschlossen. Auch das Raumnutzungskonzept wird im Moment überarbeitet. Sind auch diese Arbeiten abgeschlossen, so werden auch hier Mitteleingeplant.

EnEV 2014, das Relevante für die Gemeinde Wiefelstede

- Energieausweise:
  - Energieausweise müssen bei Neuvermietung oder Verkauf vorgelegt werden.
  - Bei Anzeigen zur Vermietung oder Verkauf sind die Kennwerte wie der spezifische Endenergiebedarf und ähnliches zu inserieren.
  - Es besteht eine Aushangspflicht für Energieausweise ab 500 m² Nettogrundfläche bei behördlich genutzten Gebäuden. Ab 07/2015 liegt dieses Grenze bei 250 m². Bei Gebäude mit starkem Publikumsverkehr besteht nur dann eine Aushangspflicht, sofern ein Energieausweis vorhanden ist. Dieses gilt auch ab 500 m².
  - Für folgende Gebäude/Wohnungen sind bereits Energieausweise erstellt worden:
    - GS-Metjendorf
    - SZ-Wiefelstede
    - 4 Familienhaus Mollberg
    - Seniorenwohnungen Richard Wagner Straße und Johann Hollmann Straße
    - Hausmeisterwohnungen Auf dem Kamp und Am Breeden
  - Für Rathaus I und Rathaus II werden in kürze Energieausweise erstellt.

Schlusswort

In den nächsten Jahren beabsichtigt der Fachdienst Gebäudemanagement vermehrt den Stromverbrauch zu untersuchen und zu reduzieren. Es sollten geeignete Maßnahmen geplant werden, die sich in einer angemessenen, möglichst kurzen Frist amortisieren und zur Reduzierung des Verbrauchs beitragen. Die LED Beleuchtung kann hierzu einen erheblichen Teil beitragen. Die derzeit sinkenden Preise bei vermehrter Nutzung, auch durch andere Großverbraucher, lassen auf weitere Preissenkungen, im Bereich der LED Technik, hoffen.

Zusätzlich wird sich dem Problem der EnEV angenommen, in der es heißt oberste Geschossdecken sind nachzudämmen, sofern sie einen mindest U-Wert nicht erreichen.

Nicht vernachlässigt werden darf das Nutzerverhalten, denn auch der Nutzer muss sich den Erneuerungen anpassen, damit umgesetzte Maßnahmen Erfolge erzielen.

Die weiteren Untersuchungsergebnisse sollen im Bau- und Umweltausschuss Anfang nächsten Jahres vorgestellt werden.

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 04.09.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0196/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	22.09.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.10.2014	nicht öffentlich
Gemeinderat	13.10.2014	öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 118 II gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II lag in der Zeit vom 24.07.2014 bis einschließlich 28.08.2014 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.07.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2014 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge
Bebauungsplan (Satzungsentwurf)
Begründung (Satzungsentwurf)
Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
Erschließungskonzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße“

Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	**Träger öffentlicher Belange** **Schreiben/Email vom**	**Stellungnahme**	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlussempfehlung**
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.08.2014	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II "Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße" (teilweise parallel zur 106. Flächennutzungsplanänderung); öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 a BauGB Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 07.05.2014 zum vorbereitenden Bauleitplanverfahren, wonach es zwei Gashochdruckleitungen gibt und eine der beiden durch das Plangebiet verläuft, entspricht sowohl dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 als auch dem (Ursprungs-) Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (vom Verlauf her so wie im Planvorentwurf, Stand April 2014). Die im Planentwurf vorgenommene "Anpassung" der Leitung (danach gäbe es lediglich noch eine Gashochdruckleitung knapp außerhalb des Plangebietes, was ich nicht für plausibel halte) ist daher in enger Abstimmung mit dem LBEG noch einmal einer gründlichen Überprüfung zu unterziehen. Die exakte Lage der beiden Leitungen bitte ich mir in farblicher Darstellung spätestens im Genehmigungsverfahren zur 106. Flächennutzungsplanänderung vorzulegen.	Die Anregung wurde geprüft. In der Stellungnahme des LBEG vom 07.05.2014 wurde auf die Leitungen folgender Versorgungsträger hingewiesen: • Gastransport Nord GmbH • Netra GmbH, Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug. Die GTG NORD wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Erdgas- Hochdruckleitung befindet. Die Erdgas-Hochdruckleitung „Mooräcker - Huntorf" liegt nach den Plänen der GTG NORD außerhalb des Plangebietes im Westen. Die Lage der Leitung wurde am 04.09.2014 örtlich überprüft: Dabei wurde bestätigt, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes liegt (siehe auch Email der Gastransport Nord GmbH vom 08.09.2014). Mit der für die Netra zuständigen Institution wurde Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 27.05.2014 hat die aedes infrastructure services GmbH aus Esens im Auftrag der Statoil Deutschland GmbH mitgeteilt, dass die Erdgasleitung-Nr. 59 (NETRA I) von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht betroffen ist. Die Leitung liegt nach dem Lageplan deutlich außerhalb des Planbereichs.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Meine Untere Naturschutzbehörde erachtet die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung als nicht deutlich genug abgegrenzt und empfiehlt eine besser sichtbare zeichnerische Festsetzung. Ich rege an, das Wort "Anpflanzen" in der Planzeichenerklärung zur zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu streichen.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung werden redaktionell angepasst.
		Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 (1) und (2) sind um eine Pflanzliste zu ergänzen.	Die Anregung wird berücksichtigt, die textlichen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.
		Die Angabe der Versiegelungsfläche von 12.200 m² im Kapitel 2.3 des Umweltberichts ist angesichts der deutlich höheren versiegelten Fläche laut Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts nicht nachvollziehbar. Ich bitte um Harmonisierung dieser Daten. Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts sollte auf einen möglichen Zahlendreher überprüft werden (Acker im Bestand: 24.358 m² anstatt 24.538 m²; dann ergäbe die Flächensumme im Bestand 24.998 m² und stände im Einklang mit der Flächensumme in der Planung). Sollte sich mein Verdacht eines Zahlendrehers bestätigen, wäre das Kompensationsdefizit neu zu berechnen.	Die Hinweise zum Umweltbericht werden beachtet.
		Vor Satzungsbeschluss ist meiner Unteren Naturschutzbehörde eine Übersicht über das Ökokonto "Renaturierung der Ofener Bäke" mit Nachweis der für diese Planung benötigten Werteinheiten zu übersenden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Ich bitte zu überprüfen, ob das Plangebiet bzw. welcher Teil des Plangebietes (s. Kapitel 3.2.7 der Begründung) sich im Wasserschutzgebiet Nethen befindet, und den exakten Grenzverlauf in die Planzeichnung zu übernehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem OOWV wird das Wasserschutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
		Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht (Az.: 470-29-1) vom 04.08.2014 ist mit dieser Planung zu beachten.	Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Ich bitte aufzuklären, weshalb der Empfehlung im Konzept zur Oberflächenentwässerung (Ing.-Büro Heinzelmann, Juli 2014, Kapitel 4.1), den Wallheckenschutzstreifen/ Räumstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, nicht gefolgt werden soll, obwohl Kapitel 3.2.7 der Begründung (Unterkapitel "Gewässerunterhaltung": Ausweisung als "öffentliche Fläche") darauf hindeutet.	Im Entwässerungskonzept wurde empfohlen, 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 die Zweckbestimmung „Räumstreifen“. Die Aussagen im Kapitel 3.28 „Gewässerunterhaltung„ der Begründung betreffen den vorhandenen Graben im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 118 I. 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. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.
		Die Schmutzwasserentsorgung (Ing.-Büro Heinzelmann, Juli 2014, Kapitel 6) ist in Abstimmung mit der EWE Wasser GmbH zu sichern.	Der Hinweis wird beachtet. Für die Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.
		Das Verkehrsgutachten ist meines Erachtens nicht ganz transparent nachvollziehbar. Laut Kapitel 2.3.2 ergab die Berechnung im Prognosefall 2 - Variante 1 mit GE die Gesamtqualitätsstufe "D"; Aus Anlage 2.7.3 ergibt sich für das Signal "K20" jedoch die Qualitätsstufe "F". Laut Kapitel 2.3.2 kommt der Kreisverkehrsplatz auf eine Gesamtqualitätsstufe "C"; Aus Anlage 2.8 ergibt sich für die Zufahrt jedoch die Qualitätsstufe "E". Insofern ist auch die Schlussfolgerung (Kapitel 5) meines Erachtens nicht transparent nachvollziehbar. Die dort genannte "Variante 4" ist ebenfalls nicht auffindbar. Die Schlussfolgerung (Kapitel 5) und die Empfehlung (Kapitel 6) sollten auf Basis eines zusammenfassenden transparenten Vergleichs der Prognosefälle mit GE (unter Angabe der Qualitätsstufen) erfolgen. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens sind mit meiner Verkehrsbehörde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss/ Satzungsbeschluss abzustimmen.	Die Aussagen im Verkehrsgutachten wurden durch das Büro IST geprüft und angepasst. Für den Prognosefall 2- Variante 1 mit GE ergibt sich in der Leistungsfähigkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Erweiterung des Gewerbegebietes an der Stahlstraße die Gesamtqualitätsstufe „F“. Die Aussage zum Kreisverkehrsplatz mit der Gesamtqualitätsstufe „E“ ist korrekt und bleibt bestehen. Eine Variante 4 gibt es nicht. Somit ergibt sich folgendes Ergebnis: <u>Schlussfolgerung</u> Aus den untersuchten <u>Varianten ohne das Gewerbegebiet</u> 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“.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		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 Gewerbegebiets eine Gesamtqualitätsstufe „D“. Ebenso fallen bei dieser Variante die niedrigsten Kosten an. Empfehlung Zu empfehlen ist 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.
		Die Bezeichnung der Anlagen im Inhaltsverzeichnis der Begründung ("Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen") sollte noch mit ihrer tatsächlichen Bezeichnung auf den Planunterlagen ("Biotoptypen und Nutzung") harmonisiert werden.	Die Bezeichnung der Biotoptypen wird angepasst.
		Die Abwägung zum Wegfall der im Planvorentwurf enthaltenen textlichen Festsetzung Nr. 1 (1) ist nicht nachvollziehbar. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, sondern Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Ich bitte daher, diese Abwägung erneut vorzunehmen und das Ergebnis in die weitere Planung einfließen zu lassen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Planzeichen zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (ohne Differenzierung nach Nummern) sollte mit der Planzeichenerklärung (mit Differenzierung nach Nummern) harmonisiert werden. Das ist bisher trotz Zusage (siehe Abwägung/ Beschlussempfehlung) nicht geschehen. Lärmemissionskontingente werden in "dB(A)" festgesetzt ("dB" bedeutet Schalldämmmaß). Ich bitte darum, die zeichnerischen Festsetzungen entsprechend zu berichtigen. Im schalltechnischen Gutachten sind die Abbildungen 4 und 5 in 5 und 6 redaktionell zu ändern (Abbildung 4 ist doppelt). Ich vermisse einen von der Rechtsprechung (BVerwG, Beschl. v. 29.07.2010 - 4 BN 21.10) geforderten Hinweis in der Planzeichnung darauf, wo die DIN 45691 (s. textliche Festsetzung Nr. 4) zur Einsichtnahme bereit liegt. Die Präambel ist noch zu überarbeiten (diese Planung beinhaltet keine örtlichen Bauvorschriften) ebenso der Verfahrensvermerk zur Planunterlage (die Bezeichnung der Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen lautet Oldenburg-Cloppenburg). Ich rege an, den Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten. Die Begründung zu diesem Planentwurf sollte auf dem Deckblatt als solche gekennzeichnet sein (Überschrift: "Begründung"). Zur besseren Lesbarkeit der Begründung empfehle ich, sie insgesamt sprachlich-redaktionell zu überarbeiten.	Die nachfolgenden Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 1 26122 Oldenburg 27.08.2014	Die Plangebiete o.g. Bauleitpläne liegen mit deutlichem Abstand zu den von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) betreuten Straßen und sollen gem. Ziff. 3.2.2 der Begründungen, wie auch die Bebauungsplangebiete Nr. 37, 81, 118 I, ausschließlich über die Gemeindestraße „Stahlstraße" an die L 824 angebunden werden (vergl. Erschließungskonzept, Stand Juni 2014). Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		In der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros IST, Schortens vom Juni 2014 wird dargestellt, dass das z. T. schon bebaute Gewerbeflächenareal mit einer Bruttobaulandfläche von 18,8 ha bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verkehrsgerecht an die L 824 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.	Die Aussagen im Verkehrsgutachten wurde durch das Büro IST geprüft und angepasst.
		In der Untersuchung werden verschiedene „Prognosefälle" und Varianten für den Umbau des Knotenpunktes L 824 /Stahlstraße/ Parkstraße untersucht, u.a. mit folgenden Empfehlungen:	
		<u>Prognosefall 1 (PF T) mit GE</u> Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ohne bauliche Änderung des Knotens, stellt gemäß der Untersuchung bei allen untersuchten Varianten allenfalls eine Übergangslösung dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Prognosefall 2 (PF 2) mit GE</u> In der Untersuchung wird eine Lichtsignalanlage mit geometrischer Änderung einer der in die L 824 einmündenden Gemeindestraßen empfohlen (Varianten 1 und 2).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Prognosefall 3 (PF 3) mit GE</u> Aus Kosten- und Verkehrssicherheitsgründen wird die Errichtung eines Kreisverkehrs in der Untersuchung nicht empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der PF 1 sollte als unzureichende „Notlösung" nicht weiter verfolgt werden und würde von der NLStBV-OL insbesondere dann keine Unterstützung erfahren, wenn sich der Verkehrsfluss auf der L 824 dadurch verschlechtern würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Gutachten wurde deutlich gemacht, dass es sich bei dieser „Notlösung“ nur um eine Übergangslösung handelt und langfristig die geometrischen Änderungen zur Umsetzung der favorisierten Lösung PF 2 vorgenommen werden sollten. (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Ammerland)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde	Der Argumentation zum PF 3, dem Bau eines Kreisverkehrs, in Kap. 6 - Empfehlung - kann nur bedingt gefolgt werden. Aufgrund der ungünstigen Lage der untergeordneten Gemeindestraßen und mehrerer knotenpunktsnaher Zufahrten zu den angrenzenden Gewerbeflächen stellt ein Kreisverkehr aber auch aus meiner Sicht keine ideale Lösung für die erwarteten Verkehrsprobleme dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In der verkehrstechnischen Untersuchung wird der PF 2, Lichtsignalanlage mit Änderung der Knotenpunktsgeometrie, favorisiert. Diese Lösung wird auch den der NLStBV-OL befürwortet und ist von der Gemeinde weiter zu verfolgen. Hierzu bitte ich folgende Hinweise zu beachten:	Der Prognosefall 2 unterscheidet sich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht, lediglich in der geometrischen Ausführung. In Variante 1 wird die Stahlstraße geometrisch an den Knotenpunkt angepasst und in Variante 2 die Parkstraße. Dementsprechend gibt es auch nur eine Leistungsfähigkeitsberechnung.
		– Da die bisherigen Grunderwerbsgespräche nach Aussage der Gemeinde jedoch erfolglos verlaufen sind, sollten diese noch einmal fossiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		– Eine Unterscheidung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Varianten 1 und 2 des PF 2 wird nicht getroffen. Für beide Varianten sind noch detailliertere Untersuchungen durchzuführen.	Abstimmung IST
		– Die notwendige planungsrechtliche Absicherung für den Knotenpunktsumbau obliegt der Gemeinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		– Über die baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen im Zuge der L 824 ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		– Sämtliche Kosten für die verkehrsgerechte Anbindung der Gewerbeflächen über die Stahlstraße an die L 824, bzw. das übergeordnete Straßennetz sind von der Gemeinde zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der Bauleitpläne.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 26.08.2014	Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 II befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Rolf Wilken-Johannes, Stahlstr. 30, 26215 Wiefelstede. Die im o.g. Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen am 29.04.2014 mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Hierbei erfolgte eine Berücksichtigung der vom Landwirt Rolf Wilken-Johannes genannten Betriebsentwicklung. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 II der für ein Gewerbegebiet gemäß GIRL heranzuziehende Immissionsgrenzwert unter Berücksichtigung einer geplanten Viehaufstockung auf der Hofstelle Wilken-Johannes sicher eingehalten wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 04.08.2014	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08) und des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 118 II verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Entlang des rechtsseitigen (nördlichen) Ufers des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 wurde im Bebauungsplangebiet Nr. 118 I ein 5,0 m breiter Gewässerrand-/Räumstreifen im Bebauungsplan fest-gesetzt und in das Eigentum der Ammerländer Wasseracht übertragen. Die Gewässerunterhaltung des Wzg.-Nr. 5.08.03 entlang der nördlichen Bebauungsplangebietsgrenze Nr. 118 II ist somit sichergestellt. Die Ausweisung eines linksseitigen Gewässerrand- und Räumstreifens innerhalb des B-Plangebietes Nr. 118 II ist aufgrund des vorhandenen rechtsseitigen Räumstreifens im B-Plangebiet Nr. 118 I aus Sicht der Ammerländer Wasseracht nicht zwingend erforderlich. Die vorhandene Wallhecke direkt am linksseitigen Ufer lässt eine linksseitige Gewässerunterhaltung darüber hinaus nicht zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der in der Begründung zum B-Plan auf Seite 14 beschriebene linkseitige Gewässerrand- und Räumstreifen bezieht sich auf den Gewässerabschnitt Wzg.-Nr. 5.08.03 östlich des Kirchweges im weiteren Planbereich der 106. Flächennutzungsplanänderung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Situation wird in der Begründung klargestellt. Der östliche Abschnitt des Grabens außerhalb des Plangebietes wird als Ergebnis des Entwässerungskonzeptes ebenfalls ausgebaut. Die Sicherung der Gewässerräumung erfolgt durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.
		Laut Satzung der Ammerländer Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 6,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. Die v.g. Abstandsregelung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 118 II eingehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstände für den östlichen Grabenabschnitt außerhalb des Plangebietes wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasser-acht	Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen führt i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer führen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planungen zum "Erschließungskonzept 106. Flächennutzungsplanänderung und B-Plan 108 II" eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung für das gesamte Plangebiet erforderlich wird. Die v.g. Erschließungsgebiete sind bei der Bemessung des zentralen Regenrückhaltebeckens Hörne nicht als versiegelte Flächen berücksichtigt worden, so dass Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung notwendig werden. Das in der Aufstellung befindliche Gesamtentwässerungskonzept zur Regelung der Oberflächenentwässerung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange für das B-Plangebiet Nr. 118 II ist fortzuführen und mit den entspr. Fachdienststelle abzustimmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Heinzelmann erarbeitet. Dabei wird der gesamte Planungsraum der 106. FNP-Änderung berücksichtigt. Es ist geplant, das Stauvolumen des vorhandenen zentralen Rückhaltebeckens „Hörner Diek" 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.
		Vor Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist nachzuweisen, wie den wasserwirtschaftlichen Belangen entsprochen wird, s.a. Bebauungsplanverfahren Nr. 118 I. Die Oberflächenentwässerung ist an die Genehmigungsplanung zur Oberflächenentwässerung und Erschließung des B-Plan 108 I des Ing.-Büro Heinzelmann vom 28.05.2013 und an das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Frilling vom 05.12.2012 anzulehnen. Dies gilt auch für die geplante Verrohrung des Wasserzuges Nr. 5.08.03 in Verlängerung der Eisenstraße.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung, Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz, i.V. mit Nds. Wassergesetz (Einleitungsgenehmigung und Gewässerverrohrung) ist rechtzeitig mit den entspr. Stellen abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung einzureichen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Bei Beachtung v.g. Hinweise und Auflagen bestehen gegen den B-Plan Nr. 118 II seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 15.08.2014	Hiermit möchten wir eine 2. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 II abgeben. Es ergeben sich keine Änderungen zu unserem Schreiben vom 05.05.2014. Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Es wird auf die nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 05.05.2014 verwiesen.
		Stellungnahme vom 05.05.2014 Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 11 abgeben. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE (siehe auch Anlage). Dies ist die südliche Zuleitung zur ARA Wiefelstede. Die Leitung wurde bereits im Bauleitverfahren der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 I) dinglich gesichert. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist die Sicherung ebenfalls vorzunehmen. Die Leitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt. Für die Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH einzutragen! Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Leitung ist nachrichtlich übernommen und innerhalb der Bauflächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Zur Sicherung des Schutzbereichs wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde zugunsten der EWE WASSER GmbH festgelegt. Die Abwasserbeseitigung wurde im Entwässerungskonzept dargelegt. Für die Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 01.08.2014	In unserem Schreiben vom 5.5.2014 -T la-292/14/Sa/wil - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die in der Stellungnahme vom 05.05.2014 enthaltenden Hinweise zur Versorgung zum Anschluss an die Trinkwasserversorgung, zum Schutz von Leitungen und zum Brandschutz werden und beachtet. Im Plangebiet sind noch keine Leitungen vorhanden.
7	Gastransort Nord GmbH, An der Großen Wisch 9, 26133 Oldenburg 08.09.2014	nach genauer Überprüfung und Technischer Einmessung unserer Erdgashochdruckleitung Nr. 17.00.00 am 04.09.2014 vor Ort (Bereich Wiefelstede, Eisenstraße - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes“) wurde die Lage der Erdgashochdruckleitung wie in der Planzeichnung richtig dargestellt nochmals bestätigt. Eine Stellungnahme erfolgte hierzu bereits am 14.04.2014.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 25.08.2014	Zu den o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Der NABU hält seine erheblichen Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs aufrecht. Aufgrund des Fehlens eines aktuellen Flächennutzungsplanes und aktueller Aussagen zum Zustand des Naturhaushaltes im gesamten Gemeindegebiet, sind die Grundlagen für eine gem. BauGB geforderte sachgerechte Abwägung aller Belange nicht gegeben. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde im Jahr 1989 aufgestellt und seitdem 106-mal fortgeschrieben. Die Grundlagen für die Aufstellung des 25 Jahre alten Planes sind mittlerweile überholt. Hinzu kommt sich im Laufe der Jahre verändernde Zielvorstellungen in den planungsrelevanten Handlungsfeldern. Die vorgesehenen Veränderungen der Nutzungen des Gemeindegebietes dürfen nach der Auffassung des NABU nicht auf der Grundlage einer auf den betroffenen Bereich bezogenen Einzelplanung entwickelt werden. Es bedarf einer begründeten Analyse des Bedarfes an Gewerbegrundstücken und eines aktuellen Flächennutzungsplanes, der aktuelle Grundlagen zu den abwägungsrelevanten Handlungsfeldern aufbereitet.	Die Bedenken 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. 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. Eine Bedarfs- und Standortbegründung liegt vor. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Erschließung eines neuen Gewerbestandortes, 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Aus der Sicht des NABU ist eine aktuelle Zustandsbeschreibung des Naturhaushaltes im Gemeindegebiet notwendig, welche sinnvollerweise in Form eines Landschaftsplanes erarbeitet werden sollte. Neben einer Erfassung der Biotoptypen gehören hierzu u. a. die Erfassung der Avifauna und der Fledermausarten. Die Parklandschaft des Gemeindegebietes mit Bäkentälern, Wäldern (tlw. FFH-Gebiet), Wallhecken, Einzelbäumen und Feldgehölzen hat für die genannten Artengruppen eine herausragende Bedeutung. Der Verlust von wertvollen Habitatstrukturen im Altbaumbestand und in den korrelierenden Nahrungshabitaten führt auf Dauer zu Individualverlusten bestandsgefährdeter Arten, die nicht kompensierbar sind.	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.
		In diesem Zusammenhang sind die unter Punkt 1.3 des Umweltberichtes zur FNP-Änderung Nr. 106 getroffenen Aussagen zum speziellen Artenschutz für Vögel und Fledermäuse nicht fundiert begründet. Nach unserer Auffassung bedarf es, wie eingangs erwähnt, einer qualifizierten Bestandserfassung, um den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse durch den Verlust einzelner Wallheckenabschnitte und Gehölze, durch die heranrückende Bebauung mi Beeinträchtigungen der Gehölzrandfunktionen sowie dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen infolge Überbauung abwägungsrelevant einschätzen zu können.	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.
		In der Begründung zur FNP-Änderung wird dargelegt, dass das Planungsgebiet mit seinen Wallhecken und Altbaumbeständen potenzielle Qualitäten für Vögel und Fledermäuse aufweist. Untersuchungen zu diesen Tiergruppen wurden dennoch nicht durchgeführt. Ob die lokale Population einer artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausart durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet ist, kann nicht festgestellt werden, wenn nicht einmal bekannt ist, welche Arten im Gebiet überhaupt vorkommen. Erfahrungsgemäß finden sich auch in Gebieten mit durchschnittlicher Biotopausstattung oft weitaus mehr Tierarten als angenommen.	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.).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Die Umweltberichte geben kaum Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine fachlich plausible Bilanzierung der dargestellten Kompensationsmaßnahmen ebenso, wie deren kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung in Art und Umfang.	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.
		Ohne die naturschutzfachliche Begründung (incl. Plandarstellung) und Erläuterung der angewendeten Bilanzierungsmodelle für die Renaturierung der Ofener Bäke, des Waldumbaues in den Hornbüschen und der Wallheckenkompensation sind die vorgelegten Unterlagen unvollständig. Nach Auffassung des NABU sind die Unterlagen zu überarbeiten.	Da es sich um Maßnahmen innerhalb eines abgestimmten Flächenpools handelt, ist eine weitergehende Beschreibung und Bilanzierung in der Begründung nicht erforderlich.
		Dem NABU liegen darüber hinaus konkrete Hinweise vor, dass in der Gemeinde Wiefelstede zahlreiche Kompensationsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie öffentliche Grünflächen nicht der jeweiligen bauleitplanerischen Festsetzung entsprechend genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für dieses Planverfahren nicht relevant.
		Beispielhaft erwähnen wir in diesem Zusammenhang die nicht erfolgte landwirtschaftliche Einbindung der Photovoltaik Anlage auf dem Fliegerhorst (92. FNP-Änderung / Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15) durch die planerisch festgesetzte Anlage einer Allee mit Eichen oder Linden mit mindestens 16 – 18 cm Stammumfang. Hier bedarf es einer Neuausrichtung der bisherigen Praxis, um die rechtverbindlich dargestellten Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für dieses Planverfahren nicht relevant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung der Kompensationsmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland erfolgte und das die Gemeinde hier schon tätig war und die abgängigen Bäume austauschen lassen hat.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 118 II „Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

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

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

Westerstede, den .....

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.07.2014 bis 28.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 118 II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 118 II ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 118 II und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

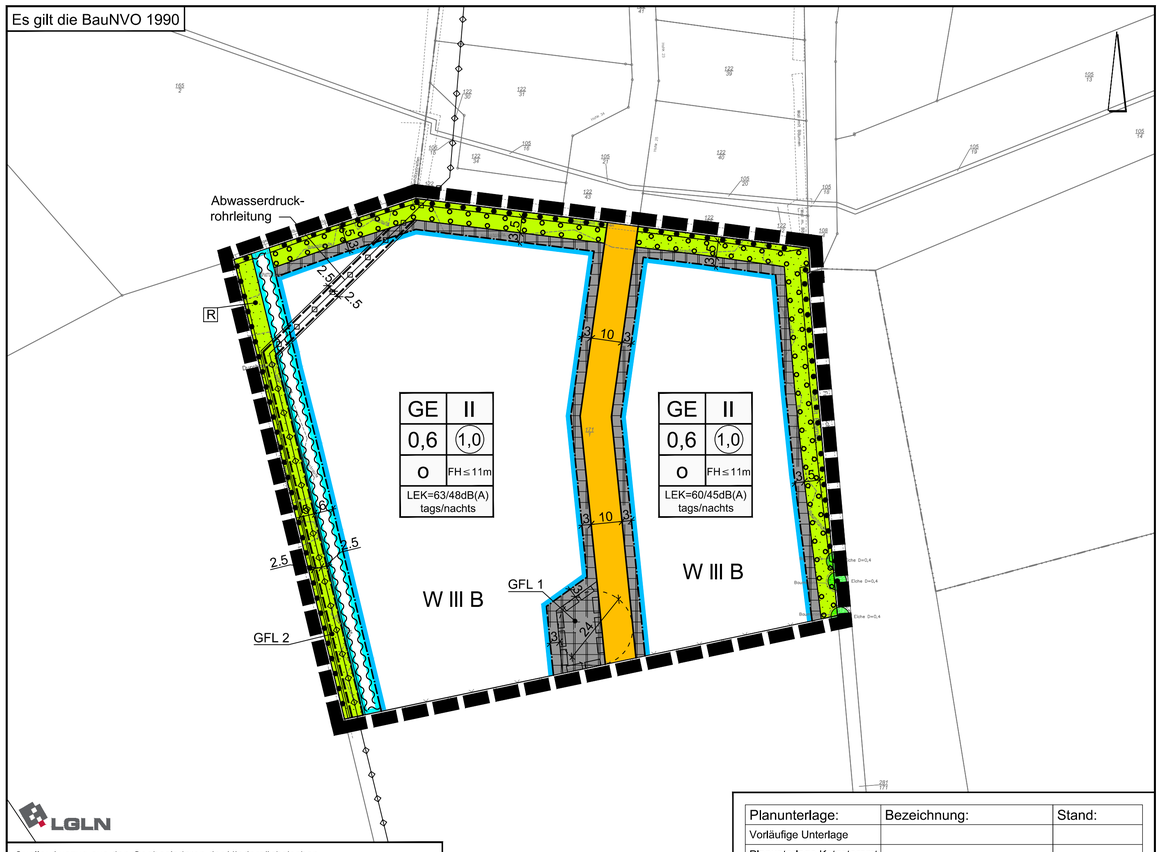
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

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

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

Es gilt die BauNVO 1990



LGLN

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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Wiefelstede-Eisenstraße.DWG	19.03.2014

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2. Höhenbegrenzung

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

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

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

3. Grünordnungsmaßnahmen

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

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Craetaegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

(2) Pro 200 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind Hainbuchen, Stieleichen, Rotbuchen und Winterlinden.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

Empfehlungen zum Klimaschutz

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

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

Hinweise

Denkmalschutz

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

Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen

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

Grundwasserschutz

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

Ver- und Entsorgung

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

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,0) — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

9. Grünflächen

Private Grünfläche

R — Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

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

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

Zu erhaltender Einzelbaum

15. Sonstige Planzeichen

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

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

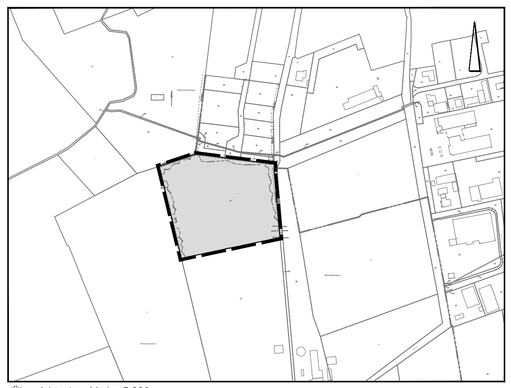
L_{EK}=63/48dB(A) tags/nachts — Emissionskontingente tags/nachts

W III B — Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2014

M. 1 : 1.000

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

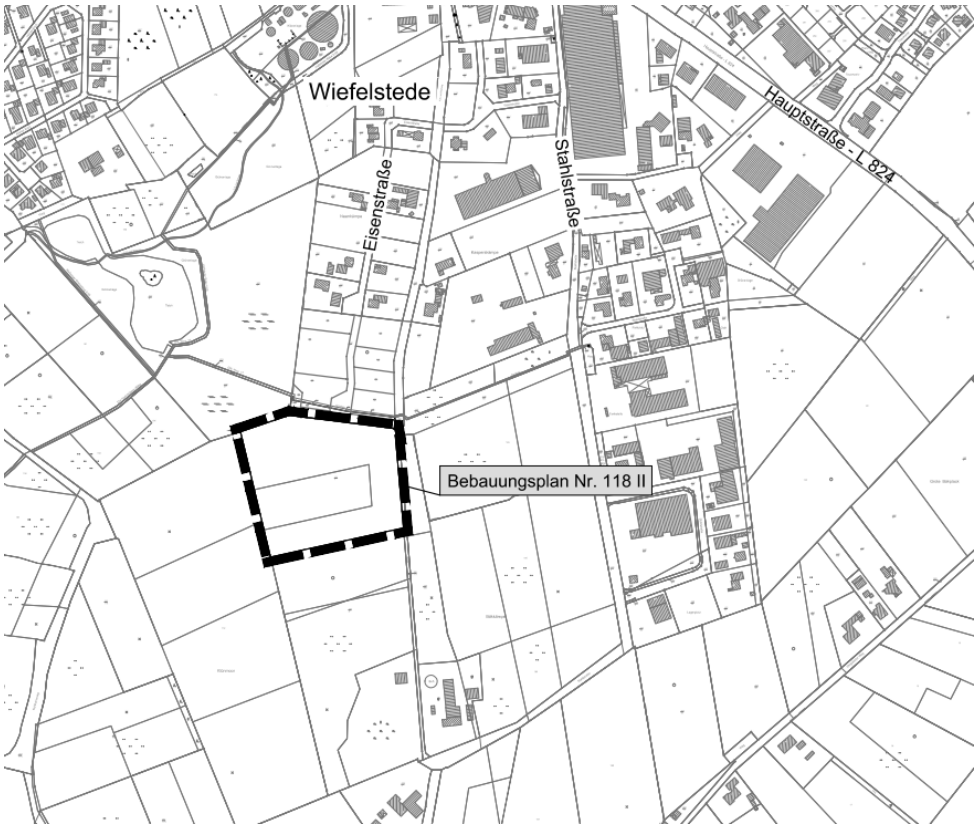
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II

„Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße“

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6
1.3.6 Beschreibung des Plangebietes 6

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 7

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung 8
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Fachbehördenbeteiligung 10
3.2 Abwägungsrelevante Belange 11
3.2.1 Belange der Raumordnung 11
3.2.2 Verkehrliche Belange 11
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 13
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft 13
3.2.5 Belange der Erholung 15
3.2.6 Landschaftsverbrauch 15
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 16
3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung 18
3.2.9 Belange der Landwirtschaft 18
3.2.10 Klimaschutz 19

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 19
4.1 Art der baulichen Nutzung 19
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 19
4.3 Verkehrsflächen 19
4.4 Grünordnungsmaßnahmen 19
4.5 Baugrenzen 20
4.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses 20

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 20
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 20
5.2 Ver- und Entsorgung 20
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 21

TEIL II: UMWELTBERICHT 22

1. EINLEITUNG 22
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 22
1.2 Ziele des Umweltschutzes 22
1.3 Spezieller Artenschutz 24

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 26
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 26
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.1.2 Boden 27
2.1.3 Wasser 27
2.1.4 Luft/Klima 27
2.1.5 Landschaft 28
2.1.6 Mensch 28
2.1.7 Kultur und Sachgüter 28
2.1.8 Wechselwirkungen 28
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 29
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 31
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen 31
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 32
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 34

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 34
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 34
3.1.1 Verwendete Verfahren 34
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 34
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 35
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 35

ANLAGEN
Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
Erschließungskonzept

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 118 II sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

1.3.1 Landesraumordnungsprogramm

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

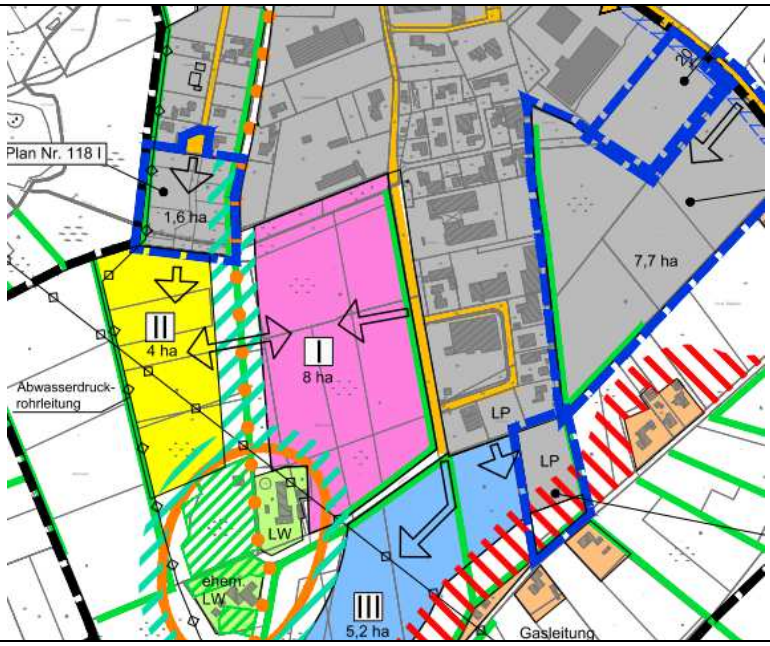
1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

1.3.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

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



Auszug aus Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße

1.3.4 Bauleitplanung

- **Flächennutzungsplan**

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

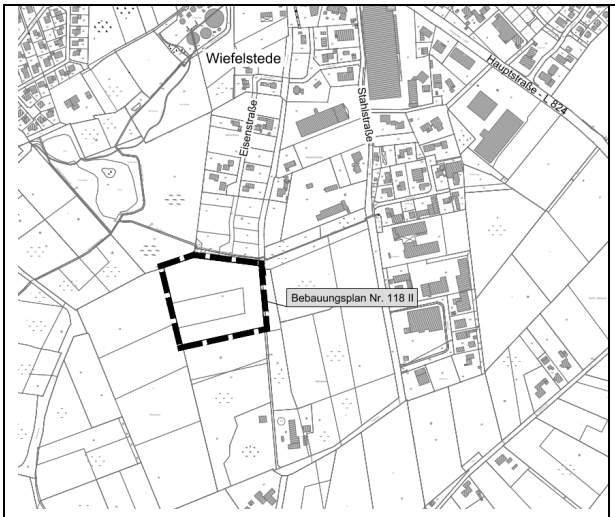
- **Bebauungspläne**

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

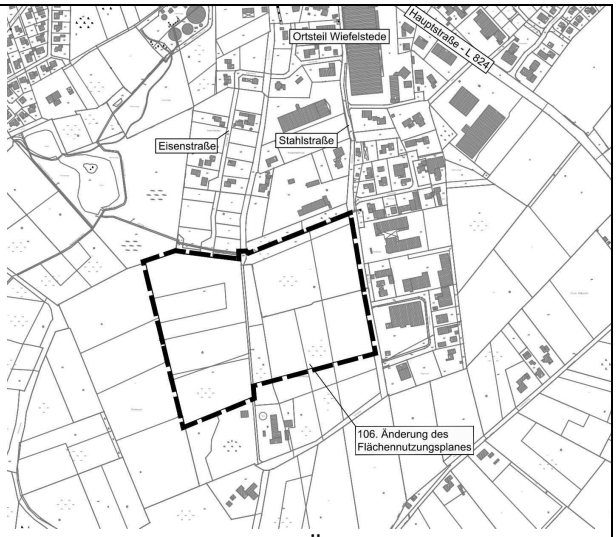
Für das Gewerbegebiet Stahlstraße gelten die Bebauungspläne Nr. 81, 81 I, 37 und 37/I mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie entsprechend hoher Ausnutzung. Zur Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens wurden die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 7 und 12 sowie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

1.3.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



B-Plan 118 II



106. FNP-Änderung

1.3.6 Beschreibung des Plangebietes[1]

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

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

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

[1] siehe Bestands- und Restriktionsplan

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

---

[2] siehe Erschließungskonzept im Anhang

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 22. Mai 2014 im Rathaus der Gemeinde Wiefelstede. Hier wurden Bedenken gegen die Entwicklung der Potentialfläche III vorgetragen, da diese sich wertmindernd 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 zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor dem Hintergrund der geforderten Innenentwicklung ist aus formeller Sicht und aus inhaltlicher Sicht ausreichend begründet.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen werden durch ein Geruchsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten berücksichtigt. Das Plangebiet wird von relevanten Geruchsemissionen nicht überlagert. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist somit berücksichtigt.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den naturschutzfachlichen Belangen wurden durch Umwandlung der Maßnahmenfläche in eine Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Die Hinweise zur Wallheckenkompensation wurden beachtet.
- Die Anregungen des Landkreises Ammerland zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wurden berücksichtigt. Die Grenze des Wasserschutzgebietes Nethen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernommen. Ein Entwässerungskonzept für wurde erstellt, dabei wurde der gesamte Bereich der 106. FNP-Änderung berücksichtigt.

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

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Fachbehördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.
- Der Hinweis des Landkreises zur textlichen Festsetzung Nr. 1 wird beachtet. Die im Vorentwurf getroffene Festsetzung zum Ausschluss der Ausnahme für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wird wieder aufgenommen.
- Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden beachtet; hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern.
- 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 den angrenzenden regionalbedeutsamen Fernwanderweg (Kirchweg) und die Inanspruchnahme von Flächen, die randlich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft), als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert werden, betroffen.

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

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Erschließung**

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

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

- **Verkehrsuntersuchung**

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

---

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

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 Gewerbegebiets 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 erfolgen nach Vorlage der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung mit Berechnungen für den Verkehr aus den anstehenden Bauleitplanungen.

- **ÖPNV-Versorgung**

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

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße vorbelastet. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die landwirtschaftlichen Hofstellen außerhalb des Plangebietes. Beide Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Die Hofstelle östlich des Kirchwegs im Plangebiet ist ca. 200 m entfernt. Die Hofstelle westlich des Kirchwegs ist ca. 300 m entfernt und durch eine Waldfläche abgeschirmt. Zudem sind schutzwürdige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes am Dingsfelder Weg 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 ermittelt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP[4] in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurden die gewerblichen Emissionskontinente festgelegt, die zur Sicherung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Dabei wurden im Gutachten auch die Emissionskontingente ermittelt, die bei einer Umnutzung der südöstlichen Hofstelle in ein Gewerbegebiet möglich sind. Die Kontingente werden auf den Teilflächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 118 II festgesetzt. Dabei wird die Kontingentierung so erfolgen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes um die Hofstelle grundsätzlich möglich ist.

- **Verkehrslärm**

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

- **Beleuchtung**

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

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

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

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

---

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

Im Westen wird ein Entwässerungsgraben festgesetzt, der zur angrenzenden Wallhecke eine Abstandsfläche von 5 m einhält, die als Räumstreifen genutzt wird.

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

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 Landschaftsverbrauch

Die Gemeinde sieht sich zur Sicherung und Stärkung der heimischen Wirtschaft in der Pflicht, ausreichend Gewerbeflächen für unterschiedliche Ansiedlungen bereitzustellen, um die Wirtschaftskraft in der Gemeinde zu halten. Dabei soll die Bedarfsdeckung vorrangig an bestehenden Standorten im Gemeindegebiet bzw. durch die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete entwickelt werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, im Hauptort Wiefelstede neben den Wohnstätten auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern. Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Wiefelstede erfolgt auf der Grundlage eines gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde und eines standortbezogenen Konzeptes für den Gewerbestandort Wiefelstede. Aufgrund der Vorbelastung und der Arrondierung der vorhandener Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen – auch im Hinblick auf die Maßgaben der Innenentwicklung - für ausreichend begründet. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und so auch mit der 106. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, langfristige Entwicklungen vorzubereiten. Gerade an diesem Standort in Wiefelstede, der im Osten und Norden bereits von Siedlungs- und Gewerbeansiedlungen vorbelastet ist und im Rahmen einer Gewerbeanalyse untersucht wurde, ist eine zukunftsorientierte, gewerbliche Entwicklung von Seiten der Gemeinde vorgesehen. Diese arrondierte und auf zukünftige Entwicklungen abzielende Planung steht aber dennoch einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung mit Grünland- und Ackerflächen – einschließlich der ausgeprägten Lebensräume mit Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion - artenschutzrechtlich relevanter Arten gegenüber. Mit der langfristigen Festlegung von gewerblichen Entwicklungen an diesem Standort werden andere Bereiche freigehalten. Dieses gilt auch in besonderem Maße für den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, der gleichartige Naturraumstrukturen aufweist (von Wallhecken gekammerte Acker- und Grünlandflächen, im Nordwesten naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens mit umgebenden Gehölzbeständen), so dass auf Ebene der langfristigen Flächennutzungsplanung davon ausgegangen wird, dass „die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“ (§44 (5) BNatSchG). Zudem ist mit der zukunftsorientierten Flächennutzungsplanung kein unmittelbares Baurecht verbunden.

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 Gewerbestandortes, 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.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

- **Entwässerung**

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

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Heinzelmann [5]erarbeitet. 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.

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 Entwässerungsgrabes am westlichen Plangebietsrand. Dieser wird durch die Festsetzung einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gesichert. Die Räumung kann von Westen auf dem Schutzstreifen zur Wallhecke erfolgen.

---

[5] Ing. Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Juni 2014

Im Entwässerungskonzept wurde empfohlen, für den neuanzulegenden 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 vorhandenen 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 –pflegestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Gewerbeflächen und somit Übergang in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Ammerländer Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und –pflegestreifens durch die Ammerländer Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden, s. a. entspr. Vorgang im B-Planverfahren Nr. 118 I. Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und –pflegestreifens 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 – außerhalb des Plangebietes - 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.

3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung

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

Am westlichen Plangebietsrand verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung der EWE Wasser GmbH. Die Leitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt. Die Leitung ist nachrichtlich übernommen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE Wasser GmbH gesichert.

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.

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Das Gutachten mit Stand vom 29.04.2014 liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Dabei wurde für den Tierhaltungsbetrieb eine Ausbreitungsberechnung für 2 Varianten durchgeführt. Variante 2 ist die weitergehende Variante mit Aufstockung des Tierbestandes. Das Bebauungsplangebiet ist von Geruchsemissionen nicht betroffen, der erforderliche Abstand zum Betrieb wird deutlich unterschritten. Die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes wird somit nicht eingeschränkt.

3.2.10 Klimaschutz

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

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Die Ausnahme für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wird von der Zulässigkeit ausgenommen, da die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht in Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen, die vorrangig die Schaffung von Gewerbegrundstücken vorsehen, steht. Die genannten Nutzungen sollten Bedarf an zentraler Stelle im Grundzentrum angesiedelt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

4.3 Verkehrsflächen

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

4.4 Grünordnungsmaßnahmen

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

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

4.5 Baugrenzen

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

4.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Der neu anzulegende Graben im Westen wird als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Gewässerunterhaltung wird durch einen Räumstreifen auf privater Grünfläche sichergestellt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	**24.998 m²**
Gewerbegebiet	19.860 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.417 m²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	920 m²
Private Grünfläche mit Maßnahmen	2.801 m²
Davon Erhalt = 631 m² Davon Anpflanzung = 1.415 m² Davon Räumstreifen = 755 m²	

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	17.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	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
Satzungsbeschluss durch den Rat	

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

Oldenburg, den

_____

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

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 118 II auf, um das Gewerbegebiet Stahlstraße erweitern zu können. Daher wird auf einer Fläche von 19.860 m² ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Baufläche geändert.

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

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

§ 1a (3) BauGB: Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ...	Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden innergebietliche Maßnahmen und Flächenausweisungen zum Schutz der Gehölzbestände und externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
§ 1a (4) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Gehölzbestände am Rand des Plangebietes erhalten werden. Diese dienen einer nächtlichen Kalt- und Frischluftbildung und mindern so kleinklimatisch veränderte Bedingungen, die durch eine Bebauung eintreten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Plangebiet maßgeblich von der intensiven Ackernutzung bestimmt. Der naturräumlichen Ausprägung entsprechend sind gliedernde Wallhecken verbreitet, die sowohl die biologische Vielfalt, die Biotop- und Habitatqualitäten als auch die landschaftliche Eigenart des Landschaftsausschnittes herausstellen. Mit der gewerblichen Flächeninanspruchnahme und der heranrückenden Gewerbenutzung an die Wallhecken und die Verluste durch den erschließungsbedingten Durchstich kommt es zu Eingriffen, die externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet liegt das zentrale Regenrückhaltebecken mit dem Vorfluter Halfsteder Bäke (Verbandsgewässer Nr. 5.08 der Ammerländer Wasseracht). Im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens wurden Maßnahmen am vorhandenen Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben am westlichen Plangebietsrand zur Abführung der Oberflächenwässer festgelegt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Die Nachbarschaftsverträglichkeit zu schutzwürdigen Bereichen (Hofstelle und ehemalige Hofstelle mit Wohnnutzung im Süden) wird aufgrund der Entfernung von rd. 200 m angenommen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte, Artenschutz	
Wallhecken (gem. § 29 BNatSchG, i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG),	Weitgehender Erhalt der Wallhecken, jedoch Straßendurchstich mit direktem Verlust und Wert- und Funktionsminderung infolge heranrückender gewerblicher Bebauung, 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).[6] Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt eine intensive ackerbauliche Nutzung, die an den Parzellengrenzen von Wallhecken gegliedert wird. Zusammen mit den Gehölzen auf angrenzenden Flächen und den Hofgehölzen im Süden bilden diese als Brutstandorte für heimische Brutvogelarten und ggf. als Fledermausquartiere besondere Wertigkeiten aus. Diesbezüglich sind Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z. B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet nicht auszuschließen.

6 Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die Altbaumbestände können sowohl Bruthabitate für Gehölzbrüter und mit Spalten und Höhlen möglicherweise auch Lebensraumstrukturen für Höhlenbrüter, aber auch Quartiersqualitäten für Fledermäuse aufweisen.

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

Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

❑ Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

❑ **Fazit**

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden zum einen die aktuellen Bestände aufgenommen (März 2014) und zum anderen wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan[7] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Naturräumlich liegt das Plangebiet auf der Oldenburger Geest in der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte`, die sich von Metjendorf über Wiefelstede bis Hahn/Lehmden erstreckt. Bei der Wiefelsteder Geestplatte handelt es sich um eine nahezu ebene Landschaft. Charakteristisch sind Sandböden auf pleistozänen Flugsanden oder holozänen Ablagerungen. Je nach Feuchteverhältnissen bilden Erlen-Birkenbruchwälder oder Stieleichen-Birkenwälder die potentielle natürliche Vegetation.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als Biotoptypen werden Lebensgemeinschaften ähnlicher Artenzusammensetzung und Strukturierung bezeichnet. Sie sind in der heutigen Kulturlandschaft im Wesentlichen von den natürlichen Standortbedingungen und den anthropogenen Nutzungseinflüssen bestimmt. Die Biotoptypen wurden anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen[8] aufgenommen und beschrieben (s. Bestandssplan im Anhang):

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

7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von den Gewerbe/Industriegebieten und dem sich im Westen erstreckenden Gebiet, das als mäßig eingeschränkt (Wertstufe II) bewertet wird. Es handelt sich um ein als `*extensiv bis mäßig intensive Grünlandnutzung, überwiegend kleinstrukturierte Weide- und Mähweideflächen mit vielstrukturierten Grabensystemen, mesophiles Grünland*` 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.[9]

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Es liegen keine besonderen Wertigkeiten vor.

2.1.3 Wasser

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

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

Der mittlere Grundwasser-Hochstand beträgt gemäß der digitalen Bodenkarte bei den Gley-Podsolen etwa 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.[10] Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die aktuellen Nutzungstypen und Vegetationsstrukturen geprägt. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Ortsrandlage gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans dem Übergangsbereich von Stadt- und Gewerbeklima zum Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zugeordnet. Während sich das Stadtklima durch höhere Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringer nächtlicher Abkühlung und geringer Feuchtigkeit auszeichnet, kommt dem Freiraumklima eine ausgleichende Wirkung bei insgesamt höherer Luftfeuchte zu. Der höhere Anteil gliedernder Strukturen bewirkt eine geringere Windgeschwindigkeit.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Übergangsgebiet vom Industrie-/Gewerbeklima zum Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen.

---

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

10 Klima-Atlas von Deutschland, Offenbach 1964

2.1.5 Landschaft

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

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

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

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

2.1.7 Kultur und Sachgüter

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

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Gewerbegebiet: GRZ von 0,6	 19.860 m²
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.417 m²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	920 m²
Private Grünfläche	2.801 m²
Davon Erhalt des Gehölzbestandes auf der Wallhecke sowie	631 m²
lockere Laubgehölzanpflanzung	1.415 m²
Entwässerungsgraben	920 m²
Gesamtfläche	**24.998 m²**

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

- Versiegelung von rund 17.000 m² zu erwarten, die wegen der dauerhaften Funktionsverluste des Boden- und Bodenwasserhaushaltes sowie der Biotopverluste als erheblich einzustufen sind. Zudem sind
- neben den direkten Verlusten des Wallheckenanschnittes für die Erschließungsstraße auch Wert- und Funktionsverluste durch die heranrückende Bebauung zu erwarten, die zu einer Abwertung des Wallheckenstatus führen – trotz Ausweisung einer privaten Grünflächen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft /Mensch

❑ **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

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

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

❑ **Boden, Wasser, Klima/Luft**

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

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

Zur Regulierung des Oberflächenwassers ist ein Entwässerungsgraben am westlichen Plangebietsrand vorgesehen, der durch einen Räumstreifen von der Wallhecke getrennt ist, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

❑ **Landschaft**

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

❑ **Mensch, Kultur und Sachgüter**

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

<u>Gewerbelärm:</u>
Der Planbereich ist durch die angrenzenden Gewerbegebiete Eisenstraße und Stahlstraße vorbelastet. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die landwirtschaftlichen Hofstellen außerhalb des Plangebietes. Beide Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Zudem sind schutzwürdige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes am Dingsfelder Weg 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 im Bebauungsplan festgesetzt. Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

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

Geruchsemissionen

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

Auswirkungen der Planung auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

- **Wechselwirkungen**

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

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

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Die **bedeutsamen Wallheckenbestände** im Westen, Norden und Osten des Plangebietes werden – bis auf den notwendigen Durchstich als Gehölzfläche § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bestand erhalten und durch eine Anpflanzungsfläche in 5 m Breite gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB bzw. einen offenen Graben mit Räumstreifen geschützt. Der Wallheckenstatus wird aufgegeben.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im **Wasserhaushalt** und zur Gewährleistung des Oberflächenabflusses liegt ein gesamträumliches Entwässerungskonzept für das zentrale Regenrückhaltebecken im Nordwesten vor. Die schadlose Oberflächenentwässerung erfolgt durch Rückhaltemaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Vergrößerung des Rückhaltevolumens im Becken Hörner Dieck, Ausbau und Neuanlage von Gräben randlich der Gewerbeflächen).

- Der Räumstreifen zum Entwässerungsgraben wird als Abstandsfläche zum Schutz der Wallhecke in einer Breite von 5 m festgelegt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **Hinweise auf Altablagerungen** bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort **Kulturdenkmale** befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Craetaegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

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

<u>Flächenbiotop-Bilanzierung</u>

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen des Vorhabens wird eine Bilanzierung der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt. Die Bewertung des Bestandes erfolgt ebenfalls auf Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.[11] Die Werteskala reicht von 0 – 5.

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

[11] Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Flächenwert – Bestand

Biotoptyp	Größe m²	Wert	Flächenwert
Acker	24.358	1	24.358
Wallhecken (randlich, im Bestand zu erhalten)	640	Gesonderte Bilanzierung	
Summe eingriffsrelevanter Flächen	**24.998**		**24.358**

Flächenwert – Planung (Werte gerundet)

Festsetzung / Biotoptyp	Größe m²	Wert	Flächenwert
Gewerbegebiete (GRZ 0,6)	19.860		
davon: Versiegelte Fläche (gerundet)	15.888	0	0
Grünfläche	3.972	1	3.972
Verkehrsfläche	1.417		
davon: Versiegelte Fahrbahn (rd. 80%)	1.134	0	0
Verkehrsgrünfläche (rd. 20%)	283	1	283
Fläche zur Wasserregulierung (Entwässerungsgraben)	920	2	1.840
Private Grünfläche	2.801		
Davon Wallhecke, Erhalt des Bestandes, Extra Bilanzierung	631	s.u.	s.u.
umgebender Schutzstreifen zur Anpflanzung (ca. 5 m)	1.415	2	2.830
Räumstreifen	755	2	1.510
	24.998		**10.435**

Die Gegenüberstellung Bestand und Planung verdeutlicht, dass der Flächenwert nach Realisierung der Bebauung – versiegelungsbedingt - abnimmt. Es besteht ein Defizit von 13.932 Wertpunkten.

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

<u>Wallheckenkompensation</u>

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 ausgeglichen.

Für das Plangebiet ergibt sich somit folgende Wallheckenbeeinträchtigung:

Beeinträchtigung umgebende Wallhecke (1:1)	Wallheckendurchstich (1:2)	Gesamt- Wallhecken-Kompensation
Rd. 440 m => 440 m	auf 10 m für die Erschließung => 20 m für Entwässerungsgraben auf 6 m => 12 m	472 m

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan[12] sowie gängiges Kartenmaterial[13] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.[14] Die Bilanzierung wurde nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt.[15]

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.

---

12 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

13 LBEG Umweltdaten

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

15 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Die mit der Erweiterung der südlichen Flächen ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Flächen bedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und des Boden- und Bodenwasserhaushaltes. Trotz der Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Wert- und Funktionsminderung der Wallhecken gegeben, die zu einer Abwertung und zu einem Verlust des Schutzstatus führt.

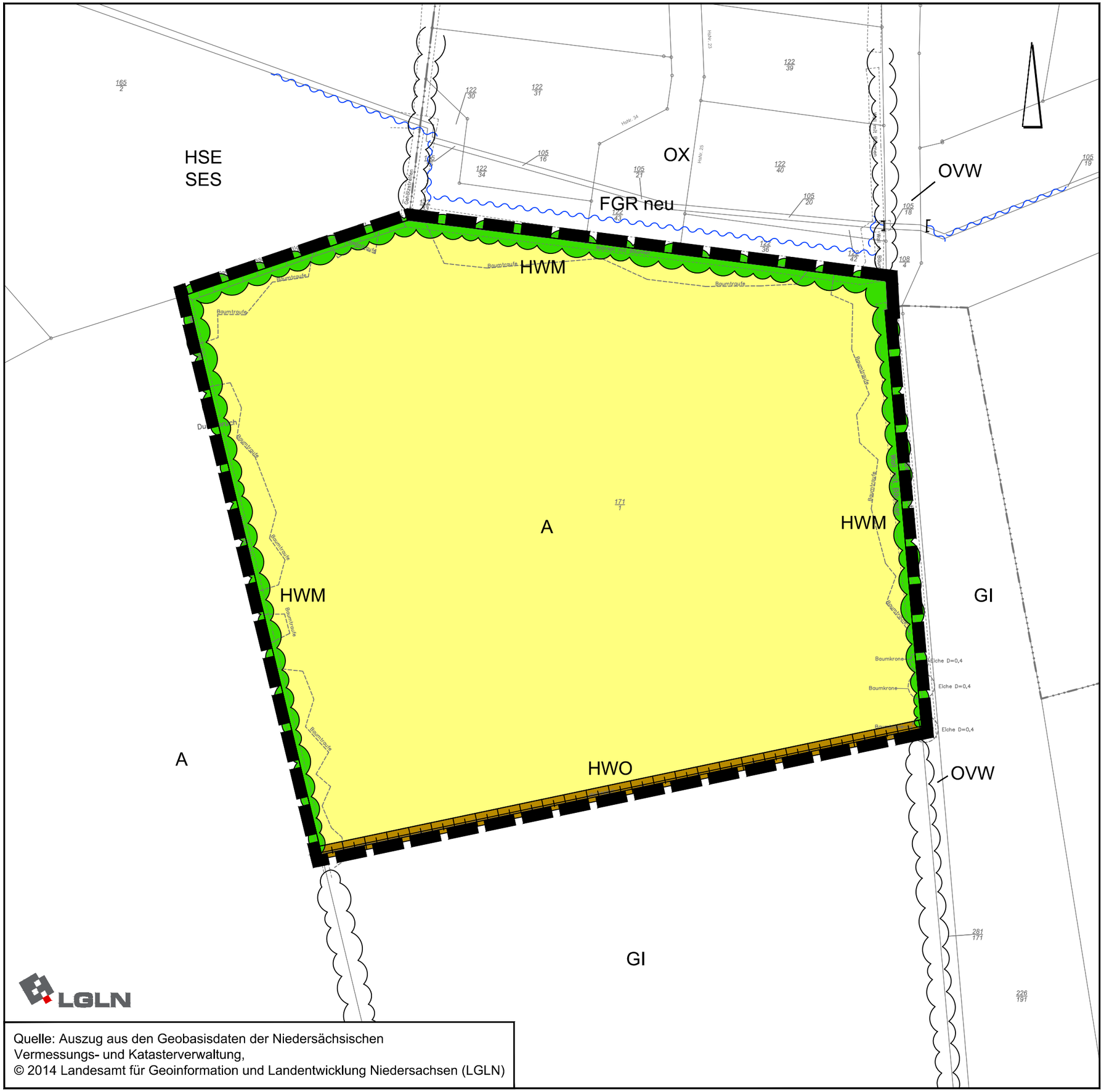
Zur Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft und zur Strukturierung des Ortsbildes (Landschaftsbild) werden die randlichen Wallhecken als Gehölzstreifen erhalten und durch eine Schutzzone gesichert, die auch als Teilausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dient. Weitere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

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

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

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

Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten.



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

LEGENDE

Gebüsche und Gehölzbestände

HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
HWO	Gehölzfreier Wall
HSE	Siedlungsgehölz

Binnengewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
SES	Naturnaher nährstoffreicher Stauteich/-see

Grünland

GI	Grünland intensiv

Landwirtschaftliche Fläche

A	Acker

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVW	Weg
OX	Baustelle

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

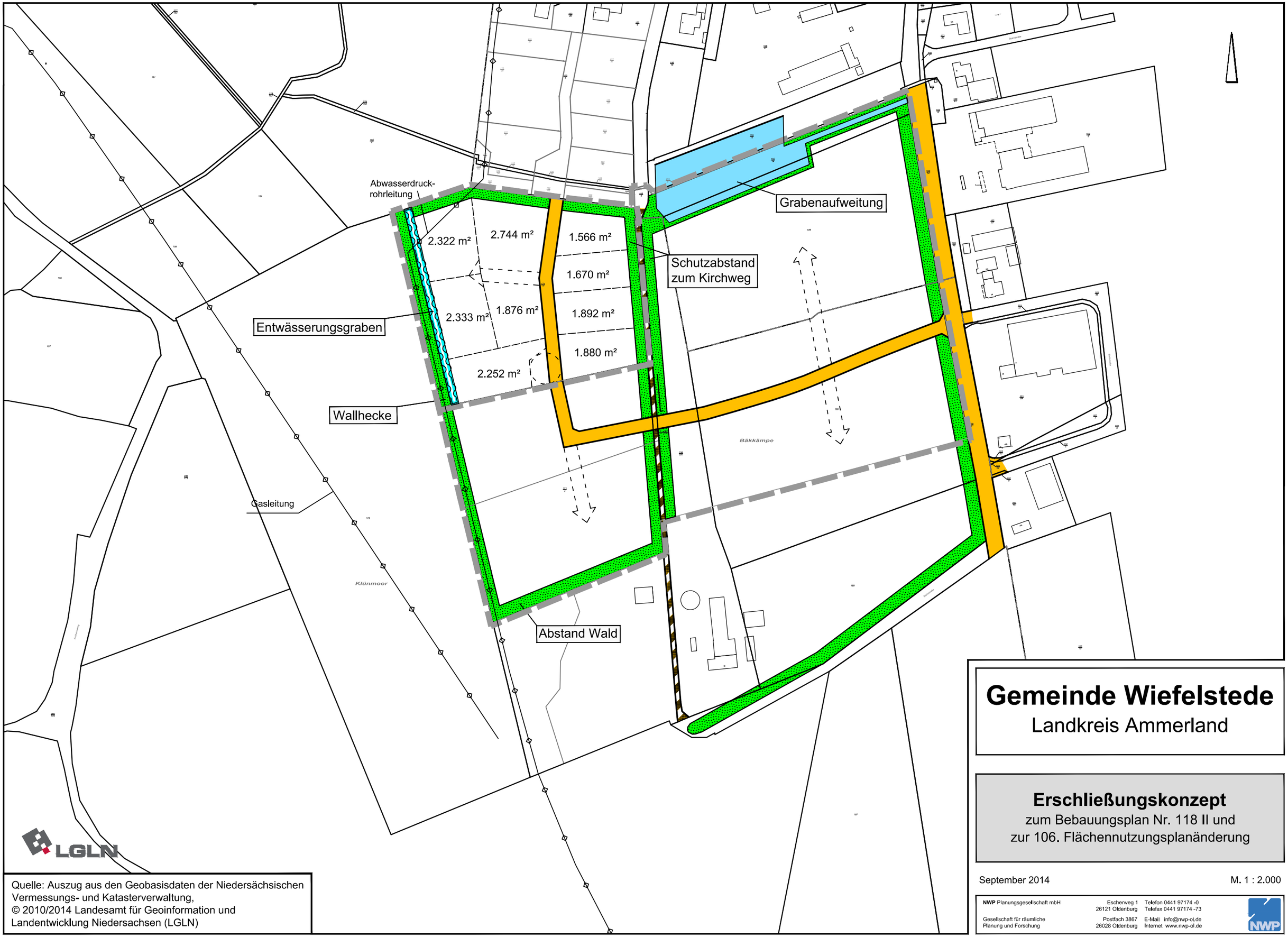
Bebauungsplan Nr. 118 II

"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Biotoptypen und Nutzung

März 2014 M. 1 : 1.000

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



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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Erschließungskonzept

zum Bebauungsplan Nr. 118 II und
zur 106. Flächennutzungsplanänderung

September 2014

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 04.09.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0197/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

106. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	22.09.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.10.2014	nicht öffentlich
Gemeinderat	13.10.2014	öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 106. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 24.07.2014 bis einschließlich 28.08.2014 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.07.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2014 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter stellt der Rat die 106. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge
Planzeichnung (Satzungsentwurf)
Begründung (Satzungsentwurf)
Gewerbeflächenkonzept
Gewerbeflächenkonzept Bewertung
Bestands- und Restriktionsplan
Erschließungskonzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

106. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.08.2014	Die Stellungnahme des Landesamte für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 07.05.2014, wonach es zwei Gashochdruckleitungen gibt und eine der beiden durch den Planbereich verläuft, entspricht sowohl dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 als auch dem (Ursprungs-)Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (vom Verlauf her so wie im Planvorentwurf zur 106. Flächennutzungsplanänderung, Stand März 2014). Die im Planentwurf vorgenommene „Anpassung“ der Leitung (danach gäbe es lediglich noch eine Gashochdruckleitung knapp außerhalb des Planbereiches, was ich nicht für plausibel halte) ist daher in enger Abstimmung mit dem LBEG und den von ihr genannten Unternehmen noch einmal einer gründlichen Überprüfung zu unterziehen. Die exakte Lage der beiden Leitungen bitte ich mir in farblicher Darstellung spätestens im Genehmigungsverfahren vorzulegen.	Die Anregung wurde geprüft. In der Stellungnahme des LBEG vom 07.05.2014 wurde auf die Leitungen folgender Versorgungsträger hingewiesen: • Gastransport Nord GmbH • Netra GmbH, Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug. Die GTG NORD wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Erdgas- Hochdruckleitung befindet. Die Erdgas-Hochdruckleitung „Mooräcker - Huntorf" liegt nach den Plänen der GTG NORD außerhalb des Plangebietes im Westen. Die Lage der Leitung wurde am 04.09.2014 örtlich überprüft: Dabei wurde bestätigt, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes liegt (siehe auch Email der Gastransport Nord GmbH vom 08.09.2014). Mit der für die Netra zuständigen Institution wurde Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 27.05.2014 hat die aedes infrastructure services GmbH aus Esens im Auftrag der Statoil Deutschland GmbH mitgeteilt, dass die Erdgasleitung-Nr. 59 (NETRA I) von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht betroffen ist. Die Leitung liegt nach dem Lageplan deutlich außerhalb des Planbereichs.
		Ich bitte in Abstimmung mit dem OOWV zu überprüfen, welcher Teil des Planbereiches sich im Wasserschutzgebiet Nethen (Zone III B, s. Kapitel 3.2.5 der Begründung) befindet. Dieser Teil ist nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB zu übernehmen (Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung) und entsprechend zu umgrenzen.	Die Anregung wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem OOWV wird das Wasserschutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
		Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht (Az.: 470-29-1) vom 04.08.2014 ist mit dieser Planung zu beachten.	Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Ich bitte aufzuklären, weshalb der Empfehlung im Konzept zur Oberflächenentwässerung (Ing.-Büro Heinzelmann, Juli 2014, Kapitel 4.1), den Wallheckenschutzstreifen/Räumstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, nicht gefolgt werden soll, obwohl Kapitel 3.2.6 (folgerichtige Kapitelnummerierung: 3.2.8) der Begründung (Unterkapitel „Gewässerunterhaltung“: Ausweisung als „öffentliche Fläche“) darauf hindeutet.	Im Entwässerungskonzept wurde empfohlen, 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 die Zweckbestimmung „Räumstreifen“. Die Aussagen im Kapitel 3.28 „Gewässerunterhaltung„ der Begründung betreffen den vorhandenen Graben im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 118 I. 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. Die Begründung wird hierzu redaktionell angepasst.
		Die Schmutzwasserentsorgung (Ing.-Büro Heinzelmann, Juli 2014, Kapitel 6) ist in Abstimmung mit der EWE Wasser GmbH zu sichern.	Der Hinweis wird beachtet. Für die Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.
		Das Verkehrsgutachten ist meines Erachtens nicht transparent nachvollziehbar. Laut Kapitel 2.3.2 ergab die Berechnung im Prognosefall 2 – Variante 1 mit GE die Gesamtqualitätsstufe „D“; Aus Anlage 2.7.3 ergibt sich für das Signal „K 20“ jedoch die Qualitätsstufe „F“. Laut Kapitel 2.3.2 kommt der Kreisverkehrsplatz auf eine Gesamtqualitätsstufe „E“. Insofern ist auch die Schlussfolgerung (Kapitel 5) meines Erachtens nicht transparent nachvollziehbar. Die dort genannte „Variante 4“ ist ebenfalls nicht auffindbar. Die Schlussfolgerung (Kapitel 5) und die Empfehlung (Kapitel 6) sollten auf Basis eines zusammenfassenden transparenten Vergleichs der Prognosefälle mit GE (unter Angabe der Qualitätsstufen) erfolgen. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens sind mit meiner Verkehrsbehörde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss/Satzungsbeschluss abzustimmen.	Die Aussagen im Verkehrsgutachten wurden durch das Büro IST geprüft und angepasst. Für den Prognosefall 2- Variante 1 mit GE ergibt sich in der Leistungsfähigkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Erweiterung des Gewerbegebietes an der Stahlstraße die Gesamtqualitätsstufe „F“. Die Aussage zum Kreisverkehrsplatz mit der Gesamtqualitätsstufe „E“ ist korrekt und bleibt bestehen. Eine Variante 4 gibt es nicht. Somit ergibt sich folgendes Ergebnis: <u>Schlussfolgerung</u> Aus den untersuchten <u>Varianten ohne das Gewerbegebiet</u> 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“.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Im Hinblick auf eine <u>Erweiterung des Gewerbegebietes</u> 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 Gewerbegebiets eine Gesamtqualitätsstufe „D“. Ebenso fallen bei dieser Variante die niedrigsten Kosten an. <u>Empfehlung</u> Zu empfehlen ist 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.
		Die Abkürzungen der Biotoptypen im Kapitel 2.1.1 des Umweltberichts weichen noch immer teilweise von denen auf dem Restriktionsplan ab (z. B. HWB anstatt HWM, ODL anstatt LW). Eine Harmonisierung ist trotz Zusage (siehe Abwägung/Beschlussempfehlung) nicht erfolgt.	Die Bezeichnung der Biotoptypen wird angepasst.
		Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage ist noch geringfügig zu überarbeiten (die Bezeichnung der Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen lautet Oldenburg-Cloppenburg).	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Begründung zu diesem Planentwurf sollte auf dem Deckblatt als solche gekennzeichnet sein (Überschrift: „Begründung“). Die Begründung ist hinsichtlich der Kapitelnummerierung zu berichtigen (3.2.6 und 3.2.7 sind mit unterschiedlichen Inhalten doppelt vergeben). Im Kapitel 3.2.4 ist der Kompensationsbedarf („ca. 17.700 WE“) nicht mit der verbindlichen Bauleitplanung harmonisiert (dort angegebene 15.705 Wertpunkte, die noch nachgerechnet werden müssen, siehe meine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II). Nicht der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgelegt, sondern der Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung. ich bitte darum, den letzten Absatz im Kapitel 3.1.2 entsprechend zu korrigieren. Die Flächenangabe im Kapitel 1.1 des Umweltberichtes (14,04 ha) dürfte nach erfolgter Reduzierung des Planbereiches nicht mehr aktuell sein. Ebenfalls dürfte die Kompensation der Wallheckenverluste im gesamten Planbereich (s. Kapitel 3.1.2: „erfolgte“) noch nicht erfolgt sein.	Die Hinweise zur Begründung werden beachtet. Die Begründung wird angepasst.
		Zur besseren Lesbarkeit der Begründung empfehle ich, sie insgesamt sprachlich-redaktionell zu überarbeiten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 1 26122 Oldenburg 27.08.2014	Die Plangebiete o.g. Bauleitpläne liegen mit deutlichem Abstand zu den von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) betreuten Straßen und sollen gem. Ziff. 3.2.2 der Begründungen, wie auch die Bebauungsplangebiete Nr. 37, 81, 118 I, ausschließlich über die Gemeindestraße „Stahlstraße" an die L 824 angebunden werden (vergl. Erschließungskonzept, Stand Juni 2014). Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		In der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros IST, Schortens vom Juni 2014 wird dargestellt, dass das z. T. schon bebaute Gewerbeflächenareal mit einer Bruttobaulandfläche von 18,8 ha bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verkehrsgerecht an die L 824 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.	Die Aussagen im Verkehrsgutachten wurde durch das Büro IST geprüft und angepasst.
		In der Untersuchung werden verschiedene „Prognosefälle" und Varianten für den Umbau des Knotenpunktes L 824 /Stahlstraße/ Parkstraße untersucht, u.a. mit folgenden Empfehlungen:	
		<u>Prognosefall 1 (PF T) mit GE</u> Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ohne bauliche Änderung des Knotens, stellt gemäß der Untersuchung bei allen untersuchten Varianten allenfalls eine Übergangslösung dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Prognosefall 2 (PF 2) mit GE</u> In der Untersuchung wird eine Lichtsignalanlage mit geometrischer Änderung einer der in die L 824 einmündenden Gemeindestraßen empfohlen (Varianten 1 und 2).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Prognosefall 3 (PF 3) mit GE</u> Aus Kosten- und Verkehrssicherheitsgründen wird die Errichtung eines Kreisverkehrs in der Untersuchung nicht empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der PF 1 sollte als unzureichende „Notlösung" nicht weiter verfolgt werden und würde von der NLStBV-OL insbesondere dann keine Unterstützung erfahren, wenn sich der Verkehrsfluss auf der L 824 dadurch verschlechtern würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Gutachten wurde deutlich gemacht, dass es sich bei dieser „Notlösung“ nur um eine Übergangslösung handelt und langfristig die geometrischen Änderungen zur Umsetzung der favorisierten Lösung PF 2 vorgenommen werden sollten. (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Ammerland)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde	Der Argumentation zum PF 3, dem Bau eines Kreisverkehrs, in Kap. 6 - Empfehlung - kann nur bedingt gefolgt werden. Aufgrund der ungünstigen Lage der untergeordneten Gemeindestraßen und mehrerer knotenpunktsnaher Zufahrten zu den angrenzenden Gewerbeflächen stellt ein Kreisverkehr aber auch aus meiner Sicht keine ideale Lösung für die erwarteten Verkehrsprobleme dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In der verkehrstechnischen Untersuchung wird der PF 2, Lichtsignalanlage mit Änderung der Knotenpunktsgeometrie, favorisiert. Diese Lösung wird auch den der NLStBV-OL befürwortet und ist von der Gemeinde weiter zu verfolgen. Hierzu bitte ich folgende Hinweise zu beachten:	Der Hinweise 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.
		- Da die bisherigen Grunderwerbsgespräche nach Aussage der Gemeinde jedoch erfolglos verlaufen sind, sollten diese noch einmal fossiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Eine Unterscheidung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Varianten 1 und 2 des PF 2 wird nicht getroffen. Für beide Varianten sind noch detailliertere Untersuchungen durchzuführen.	Der Prognosefall 2 unterscheidet sich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeitsberechnungen nicht, lediglich in der geometrischen Ausführung. In Variante 1 wird die Stahlstraße geometrisch an den Knotenpunkt angepasst und in Variante 2 die Parkstraße. Dementsprechend gibt es auch nur eine Leistungsfähigkeitsberechnung.
		- Die notwendige planungsrechtliche Absicherung für den Knotenpunktsumbau obliegt der Gemeinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Über die baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen im Zuge der L 824 ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Sämtliche Kosten für die verkehrsgerechte Anbindung der Gewerbeflächen über die Stahlstraße an die L 824, bzw. das übergeordnete Straßennetz sind von der Gemeinde zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der Bauleitpläne.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 26.08.2014	Südöstlich des Geltungsbereiches der 106. Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Rolf Wilken-Johannes, Stahlstr. 30, 26215 Wiefelstede.	
		Die im o. g. zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen am 29.04.2014 mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Hierbei erfolgte eine Berücksichtigung der vom Landwirt Rolf Wilken-Johannes genannten Betriebsentwicklung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass auf einer Fläche von ca. 2,2 ha des ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereiches der gemäß GIRL für ein Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden kann. Das Plangebiet der 106. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitig entsprechend dem v. g. Überschreitungsbereich verkleinert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die überplanten Flurstücke befinden sich mit Ausnahme des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 118 II, der parallel aufgestellt wird, im Eigentum der Familie Wilken-Johannes. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 106. Flächennutzungsplanänderung, wenn auf der Ebene der hieraus zukünftig anstehenden verbindlichen Bauleitplanung mit der Familie Wilken-Johannes eine einvernehmliche Lösung erzielt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern und durch freihändigen Erwerb.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel 20.08.2014	In Nr. 3.2.6 der Begründung zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Möglichkeit einer Waldumwandlung zu Gunsten der gewerblichen Entwicklung bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung in Betracht gezogen. Dies unter der Annahme, dass es sich bei dem angrenzenden Siedlungsgehölz auf Grund seiner Größe und dem fehlenden Zusammenhang mit einer größeren Waldfläche um ein Hofgehölz handelt. Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsaufforstung (NWaldLG) besagt, dass Hofgehölze nicht zum Wald gehören und damit auch nicht den waldrechtlichen Vorschriften unterliegen. Da es sich bei dem südlich angrenzenden Baumbestand aber um Wald i. S. des § 2 (3) NWaldLG handelt, ist er kein Hofgehölz i. S. des Gesetzes und unterliegt somit den waldrechtlichen Vorschriften. Diese und andere damit in Verbindung stehende Vorgaben dürfen nicht außer Acht gelassen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde richtig dargestellt, dass es sich um eine Waldfläche handelt. Es wurde jedoch eingeräumt, dass es sich um Hofgehölzbestände handelt, die aufgrund ihres räumlichen Umfangs als Waldfläche einzustufen sind und nicht Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche sind. Der Umgang mit der angrenzenden Waldfläche (Abstandsregelung oder Waldumwandlung) wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
5	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 04.08.2014	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o. g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg.-Nr. 5.08) und des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze der 106. Flächennutzungsplanänderung verläuft auch das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.08.03 der Ammerländer Wasseracht. 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 vorh. Gehölze eine durchgehende maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen. Der v. g. Gewässerrandstreifen ist in öffentliches Eigentum zu übernehmen und von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Der westliche Abschnitt des Grabens wurde ausgebaut und gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 I. Ein Räumstreifen ist hier an Nordseite des Grabens 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 östliche Abschnitt des Grabens wird als Ergebnis des Entwässerungskonzeptes ebenfalls ausgebaut. Die Sicherung der Gewässerräumung erfolgt durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Die Grundstücksgrenzen von Gewerbegrundstücken sind ebenfalls in einem Abstand von mind. 5,0 m von der oberen Böschungskante auszuweisen. Einer Veräußerung der von dem Gewässerräum- und –pflegestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Gewerbeflächen und somit Übergang in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Ammerländer Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und –pflegestreifens durch die Ammerländer Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden, s. a. entspr. Vorgang im B-Planverfahren Nr. 118 I. Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und –pflegestreifens ist grundsätzlich auszuschließen.	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. Die Gewässerunterhaltung für den östlichen Grabenabschnitt (nur 106. FNP-Änderung) wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
		Laut Satzung der Ammerländer Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 6,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. V. g. Abstandsregelung ist im weiteren F-Planverfahren und folgenden B-Planverfahren zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird beachtet (siehe oben).
		Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen führt i. d. R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer führen. Es wird daher bereits darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planungen zur 106. Flächennutzungsplanänderung und B-Plan 108 II (s. a. Erschließungskonzept) eine zentrale Regenrückhalteeinrichtung für das gesamte Plangebiet erforderlich wird. Die v. g. Erschließungsgebiete sind bei der Bemessung des zentralen Regenrückhaltebeckens Hörne nicht als versiegelte Flächen berücksichtigt worden, so dass Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung notwendig werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Heinzelmann erarbeitet. Dabei wird der gesamte Planungsraum der 106. FNP-Änderung berücksichtigt. Es ist geplant, das Stauvolumen des vorhandenen zentralen Rückhaltebeckens „Hörner Diek" 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Das in der Aufstellung befindliche Gesamtentwässerungskonzept zur Regelung der Oberflächenentwässerung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange für das B-Plangebiet Nr. 118 II ist fortzuführen und mit den entspr. Fachdienststelle abzustimmen, s. a. Stellungnahme zum B-Plan Nr. 118 II.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Die i. R. der Erschließung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse etc. gem. Wasserhaushaltsgesetz, i. V. mit Nds. Wassergesetz sind mit den entspr. Stellen rechtzeitig abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung einzureichen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Gegen die 106. Flächennutzungsplanänderung bestehen für den Planbereich des B-Planverfahrens Nr. 118 II bei Beachtung der Auflagen und Hinweise zum B-Plan Nr. 118 II (s. parallel Stellungnahme vom 04.08.2014) seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken. Der 106. Flächennutzungsplanänderung östlich des ‚Kirchweges' stimmt die Ammerländer Wasseracht nur bei Beachtung o. g. Auflagen und Hinweise zu.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 15.08.2014	Hiermit möchten wir eine 2. Stellungnahme zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeben.	
		Es ergeben sich keine Änderungen zu unserem Schreiben vom 05.05.2014.	Es wird auf die nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 05.05.2014 verwiesen.
		Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.	Siehe oben
		Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE WASSER GmbH	Stellungnahme vom 05.05.2014 Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeben. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE (siehe auch Anlage). Dies ist die südliche Zuleitung zur ARA Wiefelstede. Die Leitung wurde bereits im Bauleitverfahren der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 I) dinglich gesichert. Im Fall der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Sicherung ebenfalls vorzunehmen. Die Leitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt. Für die Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EWE WASSER GmbH einzutragen! Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und der EWE WASSER GmbH zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Baubüro Ammerland in Westerstede.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Leitung 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 Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung wurde im Entwässerungskonzept dargelegt. Für die Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 01.08.2014	In unserem Schreiben vom 08.05.2014 – T Ia-306/14/Sa/Ski - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Hinweise werden beachtet; siehe nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 08.05.2014.
		<u>Stellungnahme vom 08.05..2014</u> Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir bezüglich des Leitungsnetzes keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.
		Grundwasserschutz: Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIb des Wasserwerkes Nethen (14.11.2003). Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Der OOWV geht davon aus, dass die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.2003 Anwendung finden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Punkte "wassergefährdende Stoffe" und "Abwasser".	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Des Weiteren bitten wir um die Beachtung der Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Baugebieten in WSG folgende Anforderungen zu stellen: – Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, – Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 .Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", – Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS), – Analoge Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf die Bewertung durch den DVGW verwiesen. Mittelfristig sollte sich die Bauentwicklung außerhalb des Schutzgebietes entwickeln.	
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 22.07.2014	Durch das Planungsgebiet für die 106. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede verlaufen der folgenden Leitungsbetreiber: Gastransport Nord GmbH An der Großen Wisch 9 26133 Oldenburg (Oldb) Open Grid Europe GmbH Kallenbergstr. 5 45141 Essen Bei diesen Leitungen ist jeweils der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten. Bitte kontaktieren Sie die o.g. Leitungsbetreiber, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die GTG NORD wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Erdgas- Hochdruckleitung befindet. Die Erdgas-Hochdruckleitung „Mooräcker - Huntorf" liegt nach den Plänen der GTG NORD außerhalb des Plangebietes im Westen. Die Lage der Leitung wurde am 04.09.2014 örtlich überprüft: Dabei wurde bestätigt, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes liegt (siehe auch Email der Gastransport Nord GmbH vom 08.09.2014). Der Gemeinde liegt mit Schreiben vom 08.04.2014 eine Stellungnahme der PLEdoc Gmbh zum Vorentwurf vor, wonach das Plangebiet keine Versorgungseinrichtung der Open Grid Europe GmbH berührt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Gastransort Nord GmbH, An der Großen Wisch 9, 26133 Oldenburg 08.09.2014	nach genauer Überprüfung und Technischer Einmessung unserer Erdgashochdruckleitung Nr. 17.00.00 am 04.09.2014 vor Ort (Bereich Wiefelstede, Eisenstraße - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes“) wurde die Lage der Erdgashochdruckleitung wie in der Planzeichnung richtig dargestellt nochmals bestätigt. Eine Stellungnahme erfolgte hierzu bereits am 14.04.2014.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 25.08.2014	Zu den o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Der NABU hält seine erheblichen Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs aufrecht. Aufgrund des Fehlens eines aktuellen Flächennutzungsplanes und aktueller Aussagen zum Zustand des Naturhaushaltes im gesamten Gemeindegebiet, sind die Grundlagen für eine gem. BauGB geforderte sachgerechte Abwägung aller Belange nicht gegeben. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde im Jahr 1989 aufgestellt und seitdem 106-mal fortgeschrieben. Die Grundlagen für die Aufstellung des 25 Jahre alten Planes sind mittlerweile überholt. Hinzu kommt sich im Laufe der Jahre verändernde Zielvorstellungen in den planungsrelevanten Handlungsfeldern. Die vorgesehenen Veränderungen der Nutzungen des Gemeindegebietes dürfen nach der Auffassung des NABU nicht auf der Grundlage einer auf den betroffenen Bereich bezogenen Einzelplanung entwickelt werden. Es bedarf einer begründeten Analyse des Bedarfes an Gewerbegrundstücken und eines aktuellen Flächennutzungsplanes, der aktuelle Grundlagen zu den abwägungsrelevanten Handlungsfeldern aufbereitet.	Die Bedenken 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. 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. Eine Bedarfs- und Standortbegründung liegt vor. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Erschließung eines neuen Gewerbestandortes, 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Aus der Sicht des NABU ist eine aktuelle Zustandsbeschreibung des Naturhaushaltes im Gemeindegebiet notwendig, welche sinnvollerweise in Form eines Landschaftsplanes erarbeitet werden sollte. Neben einer Erfassung der Biotoptypen gehören hierzu u. a. die Erfassung der Avifauna und der Fledermausarten. Die Parklandschaft des Gemeindegebietes mit Bäkentälern, Wäldern (tlw. FFH-Gebiet), Wallhecken, Einzelbäumen und Feldgehölzen hat für die genannten Artengruppen eine herausragende Bedeutung. Der Verlust von wertvollen Habitatstrukturen im Altbaumbestand und in den korrelierenden Nahrungshabitaten führt auf Dauer zu Individualverlusten bestandsgefährdeter Arten, die nicht kompensierbar sind.	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.
		In diesem Zusammenhang sind die unter Punkt 1.3 des Umweltberichtes zur FNP-Änderung Nr. 106 getroffenen Aussagen zum speziellen Artenschutz für Vögel und Fledermäuse nicht fundiert begründet. Nach unserer Auffassung bedarf es, wie eingangs erwähnt, einer qualifizierten Bestandserfassung, um den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse durch den Verlust einzelner Wallheckenabschnitte und Gehölze, durch die heranrückende Bebauung mi Beeinträchtigungen der Gehölzrandfunktionen sowie dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen infolge Überbauung abwägungsrelevant einschätzen zu können.	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.
		In der Begründung zur FNP-Änderung wird dargelegt, dass das Planungsgebiet mit seinen Wallhecken und Altbaumbeständen potenzielle Qualitäten für Vögel und Fledermäuse aufweist. Untersuchungen zu diesen Tiergruppen wurden dennoch nicht durchgeführt. Ob die lokale Population einer artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausart durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet ist, kann nicht festgestellt werden, wenn nicht einmal bekannt ist, welche Arten im Gebiet überhaupt vorkommen. Erfahrungsgemäß finden sich auch in Gebieten mit durchschnittlicher Biotopausstattung oft weitaus mehr Tierarten als angenommen.	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.).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben/Email vom	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Umweltberichte geben kaum Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine fachlich plausible Bilanzierung der dargestellten Kompensationsmaßnahmen ebenso, wie deren kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung in Art und Umfang.	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.
		Ohne die naturschutzfachliche Begründung (incl. Plandarstellung) und Erläuterung der angewendeten Bilanzierungsmodelle für die Renaturierung der Ofener Bäke, des Waldumbaues in den Hornbüschen und der Wallheckenkompensation sind die vorgelegten Unterlagen unvollständig. Nach Auffassung des NABU sind die Unterlagen zu überarbeiten.	Da es sich um Maßnahmen innerhalb eines abgestimmten Flächenpools handelt, ist eine weitergehende Beschreibung und Bilanzierung in der Begründung nicht erforderlich.
		Dem NABU liegen darüber hinaus konkrete Hinweise vor, dass in der Gemeinde Wiefelstede zahlreiche Kompensationsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie öffentliche Grünflächen nicht der jeweiligen bauleitplanerischen Festsetzung entsprechend genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für dieses Planverfahren nicht relevant.
		Beispielhaft erwähnen wir in diesem Zusammenhang die nicht erfolgte landwirtschaftliche Einbindung der Photovoltaik Anlage auf dem Fliegerhorst (92. FNP-Änderung / Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15) durch die planerisch festgesetzte Anlage einer Allee mit Eichen oder Linden mit mindestens 16 – 18 cm Stammumfang. Hier bedarf es einer Neuausrichtung der bisherigen Praxis, um die rechtverbindlich dargestellten Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für dieses Planverfahren nicht relevant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung der Kompensationsmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland erfolgte und das die Gemeinde hier schon tätig war und die abgängigen Bäume austauschen lassen hat.

Präambel

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

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2014 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

_____
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung der 106. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 dem Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 106. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.07.2014 bis 28.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

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

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Genehmigung

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

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

_____

Beitrittsbeschluss

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

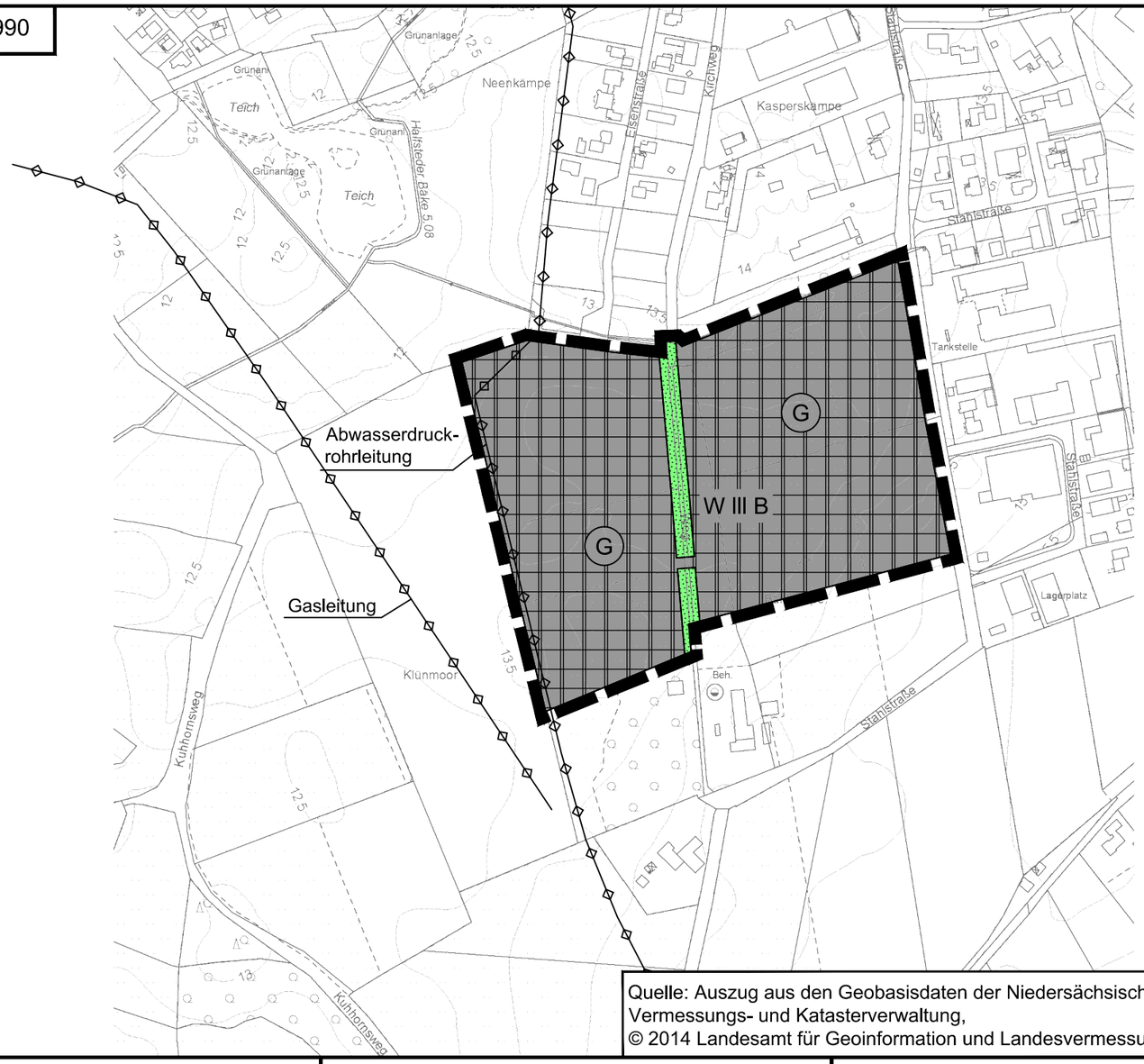
Die 106. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



M. 1 : 5.000

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

Bekanntmachung

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

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

G — Gewerbliche Baufläche

Grünfläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

W III B — Wasserschutzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen

Gemeinde Wiefelstede

106. Flächennutzungsplanänderung

Stand: September 2014

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

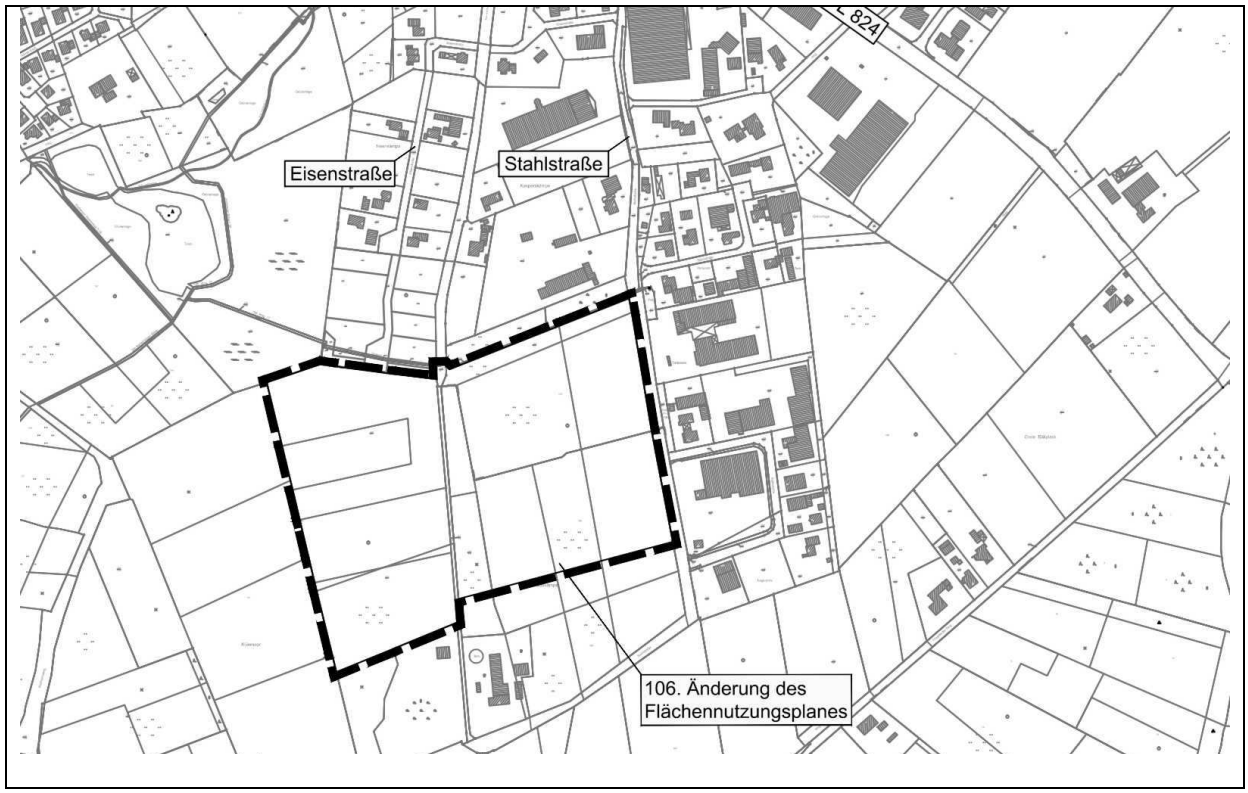
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

106. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gewerbegebiet Wiefelstede

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

NWP

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 Niedersächsischen 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.

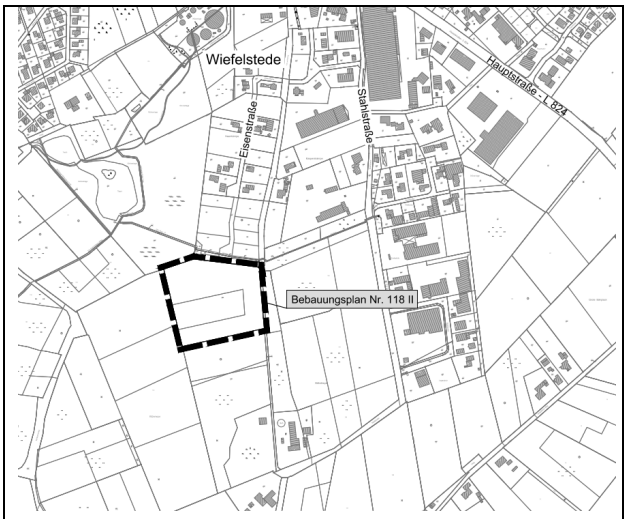
1.3.4 Bauleitplanung

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.

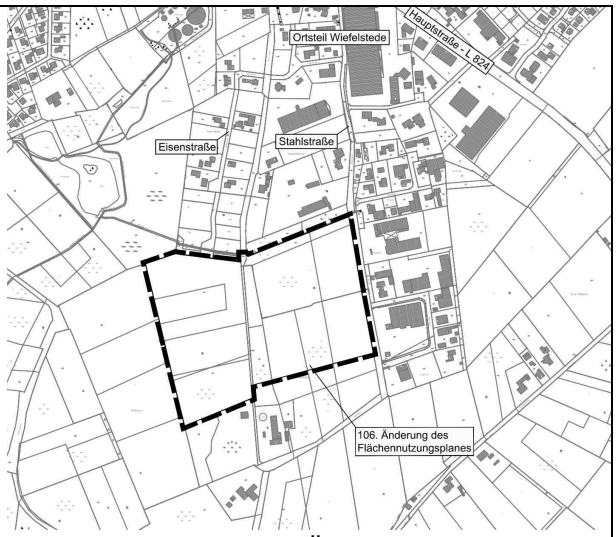
Weitere gewerbliche Bauflächen wurden für das Gewerbegebiet Eisenstraße westlich des Kirchweges durch Änderungen des Flächennutzungsplanes dargestellt. Hieraus wurde die Bebauungspläne Nr. 74 I, 118 und 118 I für das Gewerbegebiet Eisenstraße entwickelt.

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.



B-Plan 118 II



106. FNP-Änderung

1.3.6 Beschreibung des Plangebietes[1]

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

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

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

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

[1] siehe Bestands- und Restriktionsplan im Anhang

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

Der Gemeinde Wiefelstede liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbegrundstücken vor. Nach Auswertung des von der LGLN bereitgestellten Baulückenkatasters sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Brachflächen vorhanden, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Auch leerstehende gewerbliche Gebäude sind - bis auf Leerstände im Einzelhandel innerhalb integrierter Lagen – nicht vorhanden. Im Rahmen der Innenentwicklung können somit keine Gewerbegrundstücke angeboten werden. Die Gemeinde Wiefelstede verfügt zurzeit nur über ein einziges freies, nicht reserviertes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Leuchtenburg, Königstraße, mit einer Größe von 3.742 m². In den letzten beiden Jahren sind drei 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 / Neuenkruge sind nach dem Rahmenplan weitere Entwicklungsflächen in unterschiedlichen Realisierungsstufen vorgesehen.

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

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

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

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

Die dritte Erweiterungsstufe mit einer Größe von ca. 5,2 ha erfasst Flächen im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Stahlstraße und an die Erweiterungsflächen I. Ein ca. 1,1 ha großen Abschnitt wurde zur Arrondierung des Gewerbegebietes Stahlstraße und zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes bereits als gewerbliche Baufläche umgesetzt. Eine weitere Umsetzung von gewerblichen Bauflächen der Stufe III ist derzeit – auch wegen der höheren Schutzwürdigkeit am Dingsfelder Weg- nicht beabsichtigt.

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

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

Daher sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der **Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen** in einer Größe von rd. 10,5 ha zur Erweiterung der südlichen Gewerbegebiet Stahlstraße und Eisenstraße ausreichend begründet und mit dem 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB) vereinbar. Durch die Erweiterung der Gewerbegebiete wird langfristig ein Angebot für die Neuansiedlung von Betrieben, aber auch für örtliche Betriebe mit Entwicklungsabsichten geschaffen.

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

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

Beidseitig des Kirchwegs werden die 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 übernommen. 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 Unterhaltungsstreifen zu den Verbandsgräben werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
- Die Anregungen der EWE Wasser GmbH werden berücksichtigt. Der Schutz der Abwasserleitung wird sichergestellt.
- Die Hinweise der Gastransport Nord GmbH und des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Die Lage der Gasleitung, die außerhalb des Plangebietes liegt, wurde angepasst.
- Die Hinweise der ExxonMobil Production Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bestehendes Recht aus dem Jahre 1929 zum Rohstoffabbau. Im Bereich von Siedlungsgebieten sind bei Abbaumaßnahmen Abstände einzuhalten. Bei Einzellagen ist ein Abstand von ca. 200 m und bei zusammenhängenden Baugebieten ein Abstand von ca. 1000 m einzuhalten. Das Abbaurecht kann im Plangebiet somit wegen entgegenstehender Kriterien nicht ausgelöst werden. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, erfolgt durch die Planung keine Einschränkung.
- Die Hinweise des OOWV zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst werden zur Kenntnis genommen. Durch den Umstand, dass der Planbereich jetzt schon von Bebauung umgeben ist, wird eine Untersuchung nicht für erforderlich gehalten.

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 2001[4]. 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 Gewerbegebiets 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 ermittelt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bei der Firma ITAP[5] in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurden die gewerblichen Emissionskontinente festgelegt, die zur Sicherung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Dabei wurden im Gutachten auch die Emissionskontingente ermittelt, die bei einer Umnutzung der südöstlichen Hofstelle in ein Gewerbegebiet möglich sind. Die Kontingente werden auf den Teilflächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 118 II festgesetzt. Dabei wird die Kontingentierung so erfolgen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes um die Hofstelle grundsätzlich möglich ist. Im Hinblick auf das heranrückende Gewerbe durch die weiteren Bauflächen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit eine ausreichende Konfliktbewältigung erfolgt.

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 Bäke“ umgesetzt. Für die Kompensation des Eingriffs aus den weiteren Bauabschnitten sollen der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden. Daher sollen die sich bei der Umsetzung von weiteren gewerblichen Teilabschnitten ergebenden Kompensationsansprüche im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt werden. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Wallhecken werden ebenfalls auf externen Flächen ausgeglichen.

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 Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dieser Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Wald ist ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 35 m) erforderlich.

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

3.2.7 Landschaftsverbrauch

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

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

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

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

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 Gewerbestandortes, 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 [6]erarbeitet. 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 Entwässerungsgrabes am westlichen Plangebietsrand.

- **Gewässerunterhaltung**

Im Entwässerungskonzept wurde empfohlen, für den neuanzulegenden 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 –pflegestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Gewerbeflächen und somit Übergang in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Ammerländer Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und –pflegestreifens durch die Ammerländer Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden, s. a. entspr. Vorgang im B-Planverfahren Nr. 118 I. Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und –pflegestreifens 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 tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt. Die Leitung ist in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Eine weitergehende Regelung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE Wasser GmbH.

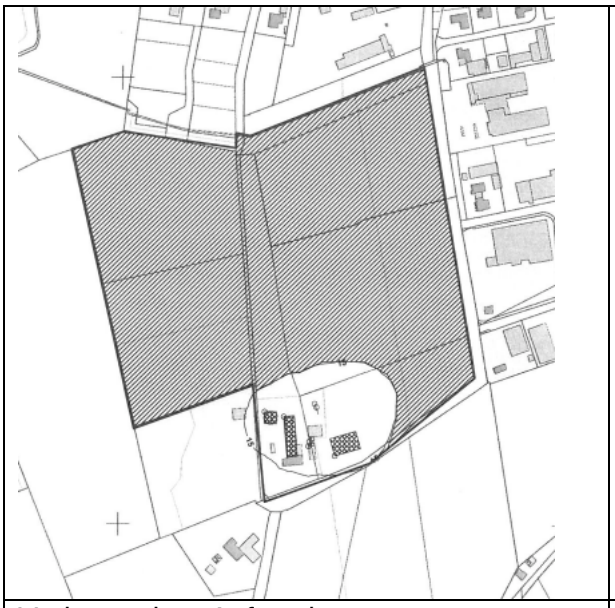
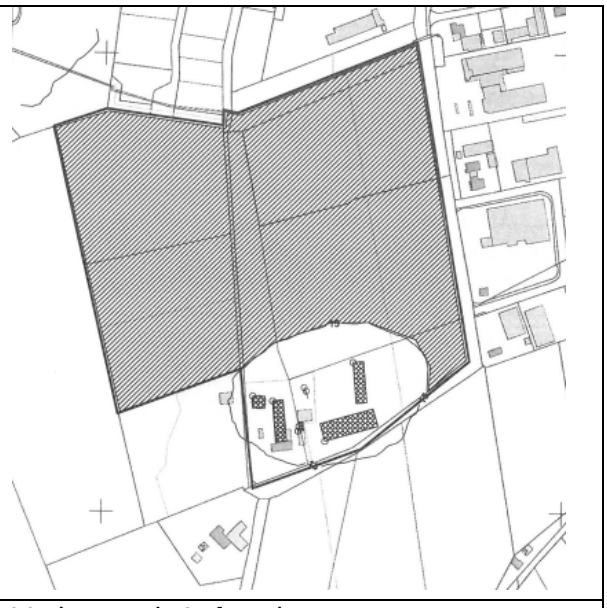
Gemäß den Aussagen im Entwässerungskonzept des Büros Heinzelmann ist für die Schmutzwasserkanalisation voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk mit Anschluss an die o.g. westlich im Plangebiet verlaufende Abwasserdruckrohrleitung erforderlich.

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.

	
Variante ohne Aufstockung	Variante mit Aufstockung

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

3.2.11 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 m²
Gewerbliche Baufläche Osten	57.160 m²
Gewerbliche Baufläche Westen	47.600 m²

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 beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan, um die Gewerbegebiete Stahlstraße und Eisenstraße zu erweitern. Daher werden auf Grundlage des für den Gesamtraum erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes die westlich und südlich an die bestehende Gewerbegebiete abgrenzenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst somit eine Fläche von 10,87 ha, wobei der Gesamtraum 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 Naturhaushaltes 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 Landschaftsrahmenplan[8] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Naturräumlich liegt das Plangebiet auf der Oldenburger Geest in der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte`, die sich von Metjendorf über Wiefelstede bis Hahn/Lehmden erstreckt. Bei der Wiefelsteder Geestplatte handelt es sich um eine nahezu ebene Landschaft. Charakteristisch sind Sandböden auf pleistozänen Flugsanden oder holozänen Ablagerungen. Je nach Feuchteverhältnissen bilden Erlen-Birkenbruchwälder oder Stieleichen-Birkenwälder die potentielle natürliche Vegetation.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als Biotoptypen werden Lebensgemeinschaften ähnlicher Artenzusammensetzung und Strukturierung bezeichnet. Sie sind in der heutigen Kulturlandschaft im Wesentlichen von den natürlichen Standortbedingungen und den anthropogenen Nutzungseinflüssen bestimmt. Die Biotoptypen wurden anhand des Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen[9] 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 Vorsorgebiet für Natur und Landschaft als auch als Vorsorgebiet für Erholung dargestellt.

2.1.7 Kultur und Sachgüter

Der Änderungsbereich umfasst an Sachgütern im Wesentlichen die landwirtschaftlichen Nutzflächen 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 m²
Grünfläche	3.920 m²
Gesamtfläche	**108.680 m²**

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Mensch

❑ Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung werden Auswirkungen auf Natur und Landschaft vor allem durch die Flächeninanspruchnahme mit Verlusten von landwirtschaftlichen Biotopen und 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:

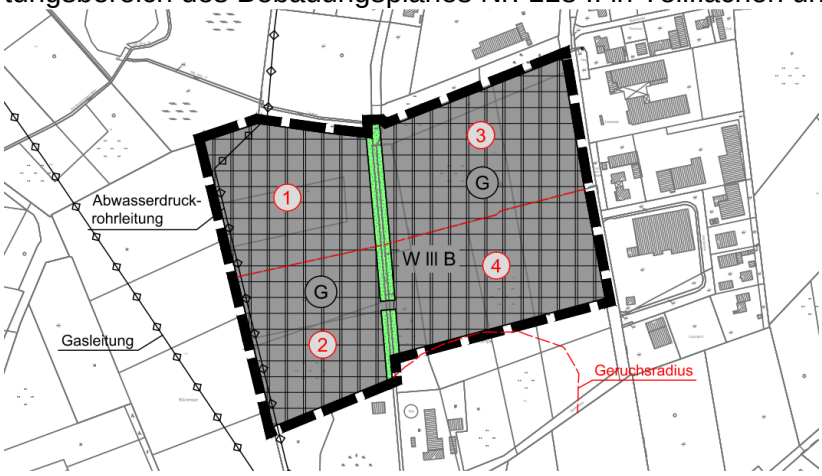
- Erhalt und Sicherung bedeutender Strukturen, hier der Erhalt der bedeutenden **Wallheckenbestände** und die Aufrechterhaltung der Radwegeverbindung.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen im **Wasserhaushalt** und Gewährleistung eines schadlosen Oberflächenabflusses, hier wird ein gesamträumliches Entwässerungskonzept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

<u>Bilanzierung</u>

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:

Teil-fläche	Biotopstrukturen (Flächen gerundet)	Eingriffsintensität/ Darstellung	Faktor	Bedarf ohne internen Aus-gleich	Kompensation abzgl. Ausgleich (rd. 10%)
1*	**Acker** 24.500 m² **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 m² **Wallhecke mit Kirchweg** 800 m²	**Gewerbliche Baufläche** davon max. versiegelt 80 % = 18.400 m² Nicht überbaubare Fläche = 4.700 m² **Grünfläche**	1:2 1:1 Ausgleich	36.800 WE 4.700 WE	37.400 WE
3	**Acker** 10.900 m² **Grünland** 18.400 m² **Wallhecke mit Kirchweg** 1.300 m²	**Gewerbliche Baufläche** Davon max. versiegelt 80 % = 8.700 m² Nicht überbaubare Fläche = 2.200 m² Davon max. versiegelt 80 % = 14.700 m² Nicht überbaubare Fläche = 3.690 m² **Grünfläche**	1:1 - 1:2 1:1 Ausgleich	8.700 WE - 29.400 WE 3.700 WE	37.600 WE
4	**Acker** 10.400 m² **Grünland** 17.460 m² **Wallhecke mit Kirchweg** 1.120 m²	**Gewerbliche Baufläche** Davon max. versiegelt 80 % = 8.300 m² Nicht überbaubare Fläche = 2.100 m² Davon max. versiegelt 80 % = 13.970 m² Nicht überbaubare Fläche = 3.490 m² **Grünfläche**	1:1 - 1:2 1:1 Ausgleich	8.300 WE - 27.940 WE 3.490 WE	35.800 WE
	Summe 108.680 m²			**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 Maßnahmenschwerpunkte auf der Wiederherstellung der ursprünglich nassen Waldböden, der sukzessiven Entnahme der Nadelbäume und Pflanzung von Baumarten, die der natürlichen Waldgesellschaft zugerechnet werden und dem Belassen alter und zerfallender Baumveteranen. Die Herrichtung der Flächen wird schrittweise über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren erfolgen.

Mit den Nds. Landesforsten wurden bezüglich der Kompensationsansprüche im Plangebiet bereits Gespräche geführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Kompensationsflächenpool 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 m² (gerundet)
Teilbereich 2	37.400 Werteinheiten	1,74 WE/m²	21.494 m²
Teilbereich 3	37.600 Werteinheiten	1,74 WE/m²	21.609 m²
Teilbereich 3	35.800 Werteinheiten	1,74 WE/m²	20.575 m²

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

Die Nds. Landesforsten 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 Landschaftsrahmenplan[12] sowie gängiges Kartenmaterial[13] 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 Bäke“ und im Kompensationspool „Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Der Wallheckenverlust bzw. die Wallheckenfunktionsminderung werden gesondert kompensiert.

Zum Schutz vor Geruchsemissionen wurde der Änderungsbereich im Südosten reduziert. Auswirkungen durch Lärmimmissionen werden durch 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.

79. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 12)

OD

97. FNP-Änderung
(VHB-Plan Nr. 138)

LW

B-Plan Nr. 118 I

1,6 ha

7,7 ha

II
4 ha

I
8 ha

Abwasserdruck-
rohrleitung

LP

LP

LW

ehem.
LW

III
5,2 ha

Gasleitung

77. FNP-Änderung
(B-Plan Nr. 81 I)

ehem.
LW

LGLN

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

Legende

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

Gemeinde Wiefelstede

Gewerbeflächenkonzept Stahlstraße

Stand: März 2014

Maßstab 1 : 5.000

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

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

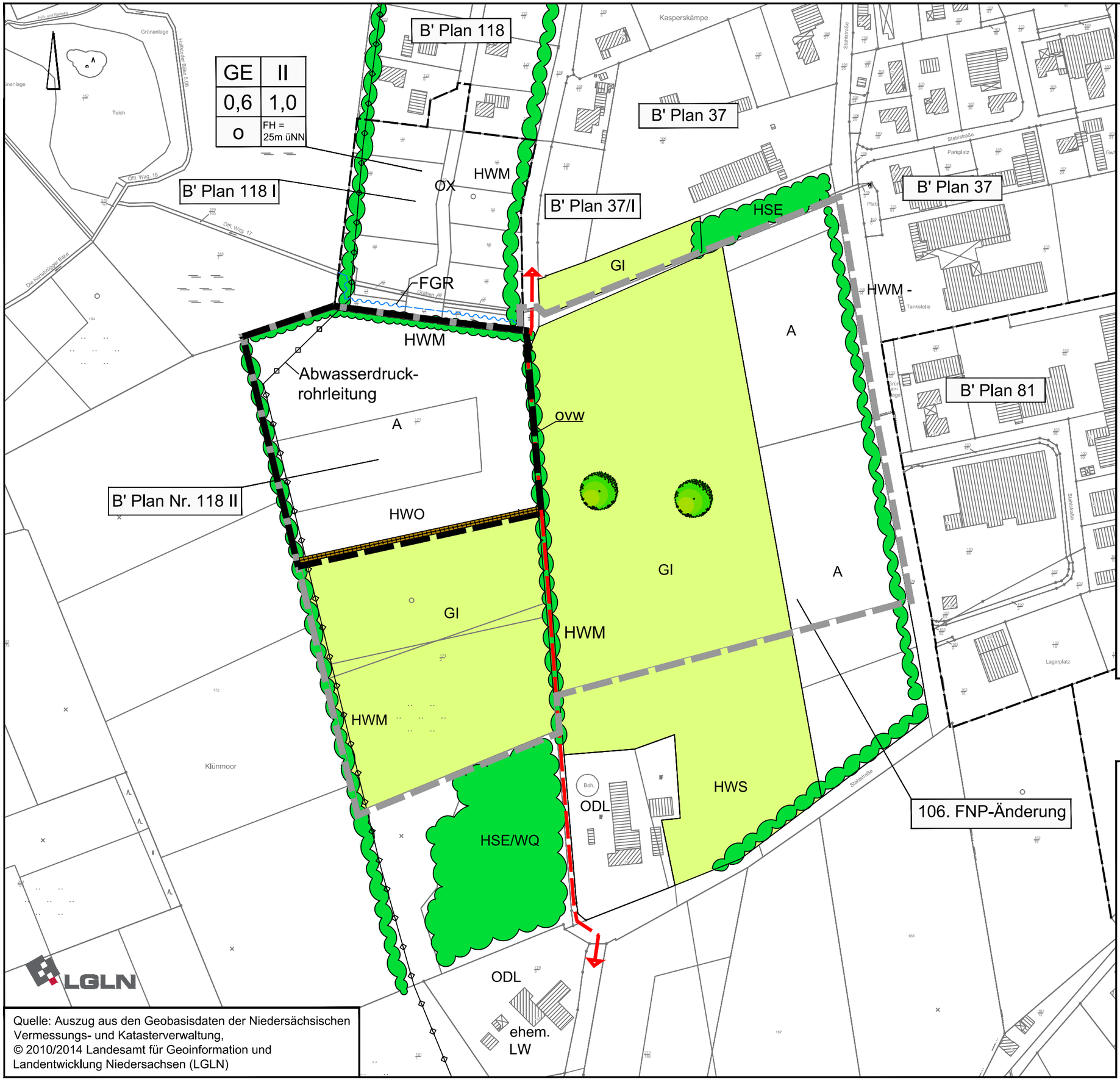
+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand

o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand

- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand

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

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



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

Legende:

Gebüsche und Gehölzbestände

HWO	gehölzfreier Wall
HWS	Strauch-Wallhecke
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
	Laubbaum
WQ	Eichen-Mischwald

Baumarten:

Ei	Eiche

Binnengewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben

Grünland

GI	Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbaubiotope

A	Acker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

OVW	Weg
OX	Baustelle
ODL	landwirtschaftliche Hofstelle

Sonstiges

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

Gemeinde Wiefelstede

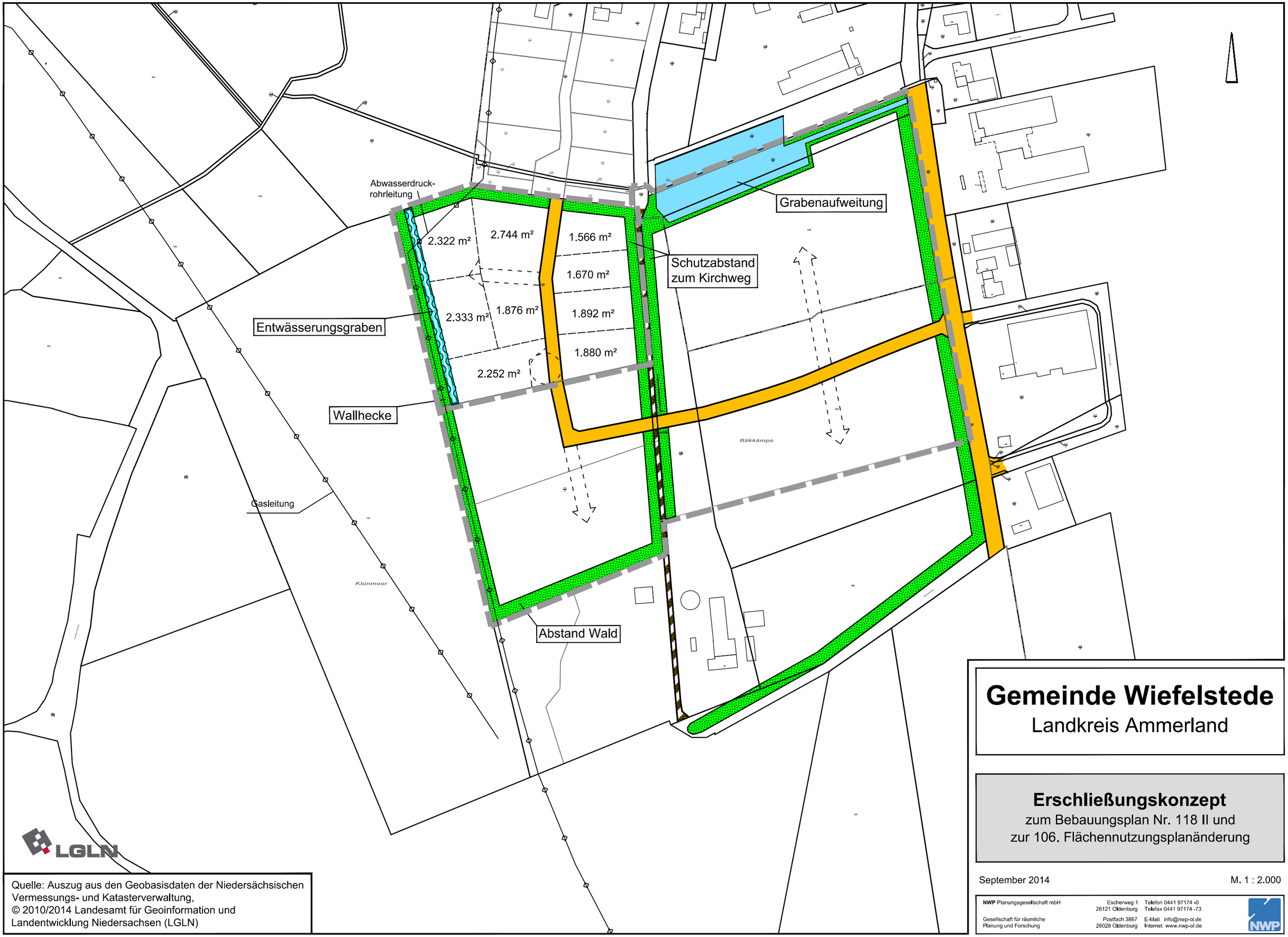
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 II
106. Flächennutzungsplanänderung
"Erweiterung Gewerbegebiet Eisenstraße"

Bestands- und Restriktionsplan

September 2014 — M. 1 : 2.500

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



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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Erschließungskonzept

zum Bebauungsplan Nr. 118 II und
zur 106. Flächennutzungsplanänderung

September 2014

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 04.09.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0198/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Beteiligungsverfahren zum Entwurf einer Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP);
hier: Stellungnahme der Gemeinde Wiefelstede

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	22.09.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.10.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, das Landes-Raumordnungsprogramm zu ändern und zu ergänzen und die Ziele der Raumordnung zu aktualisieren (s. Anlage). Die umfangreichen Entwurfsunterlagen wurden für das Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren unter der Adresse www.lrop-online.de ins Internet gestellt.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, bis zum 14.11.2014 eine Stellungnahme zu den geplanten Änderungen und Ergänzungen abzugeben. Der Landkreis Ammerland hatte die Gemeinde mit Schreiben vom 08.08.2014 um Abgabe der Stellungnahme an den Landkreis bis zum 29.08.2014 gebeten. Da eine Beteiligung der Gremien in diesem Zeitraum aufgrund der Sommerferien nicht möglich war, wurde dem Landkreis mitgeteilt, dass eine Stellungnahme frühestens nach der VA-Sitzung am 06.10.2014 abgegeben werden könne.

Aufgrund der Komplexität der verschiedenen Themenbereiche (Eingriff in siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden, Entwicklung der Zentralen Orte und der Versorgungsstrukturen, Entwicklung des Einzelhandels u.ä.), der zu befürchtenden Folgen und letztlich auch aus zeitlichen Gründen wurde die NWP Planungsgesellschaft mbH um Erstellung eines Entwurfes einer gemeindlichen Stellungnahme in enger Abstimmung mit der Verwaltung gebeten. Das Abstimmungsgespräch findet (bzw. fand) am 08.09.2014 statt.

Die Landesgeschäftsstelle des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes (NSGB) hat in ihrem Rundschreiben vom 20.08.2014 bereits eine erste Bewertung zur geplanten Änderung des LROP abgegeben (s. Anlage). Zur Vorbereitung seiner Stellungnahme bittet der NSGB eventuelle Vorschläge, Anregungen und Änderungswünsche möglichst bis Ende Oktober 2014 der Landesgeschäftsstelle mitzuteilen, damit eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben werden kann.

Der Entwurf der Stellungnahme wird bis zur Sitzung am 22.09.2014 nachgereicht und in der Sitzung erläutert.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, zum Entwurf einer Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) die vorliegende Stellungnahme abzugeben.

Anlagen:

Schreiben des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Bewertung des NSGB

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Postfach 2 43, 30002 Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

(Einzelanschrift lt. Verteiler)

Bearbeitet von
Frau Gesterkamp-Merkens

E-Mail
hermine.gesterkamp-merkens@ml.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl 0511 120-	Hannover
	303-20302/26-6-1	8634	24.07.2014

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP);
Beteiligungsverfahren zum Entwurf einer Änderung und Ergänzung
Bezug: allgemeine Planungsabsichten vom 24.07.2013, Nds. MBl. Nr. 28 vom 07.08.2013

Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Niedersächsische Landesregierung beabsichtigt mit einer Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)[1] die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu aktualisieren. Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten vom 24.07.2013, veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 28 vom 07.08.2013, eingeleitet.

Den Ablauf des Planänderungsverfahrens regeln §§ 10 und 11 i.V.m. § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG)[2] und §§ 3 und 4 in Verbindung mit § 6 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG)[3]. Mit dem nun beginnenden Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren wird die zweite Phase des Planänderungsverfahrens eröffnet.

Dieses Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren wird als internetgestütztes Verfahren durchgeführt. Unter der Adresse

http://www.lrop-online.de

ist hierfür für die Dauer des Beteiligungsverfahrens eine Internetplattform mit der Möglichkeit eingerichtet, die Entwurfsunterlagen einschließlich der zugehörigen Begründung mit dem Um-

---

1 *Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 08.05.2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.09.2012 (Nds. GVBl. S. 350)*

2 *Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.08.2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)*

3 *Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 252), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2014 (Nds. GVBl. S. 168)*

weltbericht einzusehen und Stellungnahmen zu den beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen abzugeben. Hinweise zur Nutzung dieser Internetplattform sind diesem Schreiben in der **Anlage** beigefügt.

Neben dem Entwurf des Textes einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP habe ich einen Ausdruck der beiden Kartenanlagen im Originalformat zur besseren Lesbarkeit und zur Vermeidung technischer Probleme in der **Anlage** beigefügt.

Auf Anforderung können Ihnen selbstverständlich auch alle übrigen Unterlagen in gedruckter Form zur Verfügung gestellt werden.

Ich bitte Sie hiermit um Stellungnahme.

Ihre Anregungen oder Bedenken bitte ich mir möglichst über die genannte Internetplattform

bis zum 14. November 2014

zuzuleiten. Selbstverständlich sind auch Stellungnahmen auf dem Postwege oder per e-mail und Telefax möglich; die entsprechenden Adressen sowie die Telefax-Nummer habe ich unten gesondert aufgeführt. Sollte mir bis zu dem genannten Termin keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehe ich davon aus, dass Ihrerseits gegen die Entwurfsfassung keine Bedenken bestehen. Nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen können im weiteren Verfahren unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 4 NROG).

Zum weiteren Verfahren weise ich darauf hin, dass im Anschluss an dieses Beteiligungsverfahren eine Erörterung der Stellungnahmen mit den betroffenen Trägern der Regionalplanung, den Landkreisen und kreisfreien Städten, die nicht selbst Träger der Regionalplanung sind, den kommunalen Spitzenverbänden sowie den in Niedersachsen anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz[4] erfolgen wird. Bei Bedarf kann auch eine Erörterung mit weiteren Beteiligten stattfinden.

Die Entwurfsfassung wird anschließend auf der Grundlage der Stellungnahmen und der Erörterungen überarbeitet und dem Landtag zu einer Stellungnahme vorgelegt. Danach entscheidet die Landesregierung abschließend über den Verordnungsentwurf.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage

Hildegard Zeck

Postanschrift:	Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Postfach 2 43, 30002 Hannover
Mail:	Poststelle@ml.niedersachsen.de
Telefax:	0511 120-8643

[4] *Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) i.d.F. vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 753) geändert durch Art. 2 Abs. 52 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)*

Anlage

Hinweise zur Nutzung der Internetplattform http://www.lrop-online.de

Online-Beteiligung

Wesentlicher Bestandteil aller LROP Aufstellungs- und Änderungsverfahren ist eine umfassende Gelegenheit, zu den beabsichtigten Regelungen Stellung zu nehmen. § 3 Abs. 2 Satz 3 NROG eröffnet die Möglichkeit, dieses Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren auch als internetgestütztes Verfahren durchzuführen und die Entwurfsunterlagen im Internet bereit zu stellen. Diese Möglichkeit soll für das aktuelle Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren genutzt werden. Der Planungsprozess kann hierdurch zeitsparend durchgeführt werden und an Transparenz gewinnen.

Eine Übersendung aller Unterlagen in gedruckter Form entfällt damit grundsätzlich, ist aber auf Anforderung möglich.

zum Verfahren

- Sie können die Verfahrensunterlagen jederzeit einsehen ohne eine Stellungnahme abzugeben.
- Online eingegangene Stellungnahmen werden in gleicher Weise berücksichtigt wie Stellungnahmen in Schriftform. Sie können Ihre online abgegebene(n) Stellungnahme(n) jederzeit einsehen, als pdf-Dokument abspeichern und dieses ausdrucken.
- Sie haben die Möglichkeit, Ihrer Stellungnahme Dokumente im pdf oder zip-Format als Anhang beizufügen. Mit der Skizzenfunktion können Sie Eintragungen in den Kartenunterlagen vornehmen und somit zeichnerische Stellungnahmen abgeben.
- Per e-mail erhalten Sie eine Eingangsbestätigung zu Ihrer Stellungnahme.

Registrierung

- Klicken Sie bitte unter www.lrop-online.de auf *„anmelden"*.
- Es öffnet sich ein Dialogfenster in dem Sie auf der linken Seite auf *„registrieren"* klicken.
- Im sich darauf hin öffnenden Dialogfenster wählen Sie bitte aus, ob Sie als *„Mitarbeiter/in einer Institution"* oder als *„Privatperson"* eine Stellungnahme abgeben möchten.
- Füllen Sie bitte das entsprechende Anmeldeformular aus. Dabei sind die mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Felder Pflichtfelder; der Benutzernahme ist frei wählbar. Vergessen Sie bitte nicht, ein Häkchen bei der Einwilligungserklärung zur Speicherung und Auswertung Ihrer Daten zu setzen.
- Nachdem die verschiedenen Schritte der Registrierung durchlaufen sind, klicken Sie bitte auf den Button *„Daten jetzt übermitteln"*.
- Im Anschluss erscheint eine kurze Anmeldebestätigung. Zusätzlich erhalten Sie eine Bestätigung Ihrer erfolgreichen Anmeldung per e-mail mit einem automatisch generiertem Passwort.
- Verwenden Sie bitte dieses Passwort nur zum ersten einloggen und ändern Sie es in ein individuelles Passwort, das aus mindestens acht Zeichen besteht.

Stellungnahme abgeben

Wählen Sie bitte aus dem Inhaltsverzeichnis den Gliederungspunkt, zu dem Sie eine Stellungnahme abgeben möchten und klicken Sie dann auf *„Stellungnahme abgeben"*. Es öffnet sich nun ein eigenes Fenster mit dem Formular zur Abgabe der Stellungnahme. Sie können zu beliebig vielen Punkten eine Stellungnahme abgeben; bitte senden Sie Ihre Stellungnahme zu jedem Punkt einzeln ab.

Unter der Internetadresse **http://www.entera.de/bo-tutorials.html** finden sie technische Hilfen, wie Sie Stellungnahmen verfassen und einsenden können.

Feedback abgeben

Über die Schaltfläche *„Lob & Kritik"* haben Sie die Möglichkeit, Kontakt mit uns aufzunehmen. Hier können Sie uns technische Fragen und Anregungen, Wünsche oder Ihre Kritik zur Online-Beteiligung mitteilen.

RUNDSCHREIBEN

Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund

An die Hauptverwaltungsbeamtinnen und Hauptverwaltungsbeamten der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im NSGB

Datum: 20.08.2014 Aktenzeichen: 61 12-ab-kob **RD 148/2014**

Ansprechpartner: Meinhard Abel Durchwahl: -41

im Internet abrufbar seit: 21.08.2014

Raumordnung; Landesplanung; LROP; Änderungsentwurf

Erste Bewertung der Landesgeschäftsstelle zu geplanten Änderungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP).

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten mit unserem Rundschreiben Nr. 128/2014 auf die geplanten Änderungen und Ergänzungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) hingewiesen.

Zuvor hatten wir bereits zu den Planungsabsichten, die Mitte 2013 veröffentlicht wurden, kritisch Stellung genommen. Wir verweisen insoweit auf unser Rundschreiben Nr. 139/2013.

Angesichts der Bedeutung der Fortschreibung des Programms für die Weiterentwicklung der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden und des Landes insgesamt hatten wir anschließend dem Nds. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Christian Meyer MdL insbesondere folgende Kritikpunkte ans Herz gelegt:

- Wie wir im Einzelnen dargelegt haben, gibt es keinen Bedarf, ein zusätzliches Instrument der Regionalplanung zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zur Stärkung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung einzuführen. Die auch von uns unterstützte Zielrichtung ist bereits jetzt in den einschlägigen Normen sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Raumordnungsrecht vorhanden; einen zusätzlichen Regelungsbedarf sehen wir nicht. Zu bedenken ist allerdings, dass eine derartige Vorschrift in der Praxis zu einer - für die Entwicklung des Landes nachteiligen - Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinden führen könnte.

- Ausdrücklich unterstützen wir die Ziele zum Ausbau der Hochgeschwindigkeitsbreitbandnetze im ländlichen Raum. Wir sind dankbar, wenn eine entsprechende Vorschrift im Landes-Raumordnungsprogramm eingefügt wird und wenn das ML darüber hinaus auf Landes- und Bundesebene dafür eintritt, dass ein zügiger Ausbau der entsprechenden Netze erfolgt. Es wäre sinnvoll, wenn alle Telekommunikationsunternehmen im Rahmen der Daseinsvorsorge (grund-) gesetzlich verpflichtet würden, vorrangig den ländlichen Raum mit entsprechenden Breitbandnetzen auszustatten.

30159 Hannover * Arnswaldtstraße 28 * Telefon 0511 302850 * Fax 0511 30285830
Internet: http://www.nsgb.de * E-Mail: nsgb@nsgb.de

- Hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen halten wir es für unbedingt notwendig, dass auch in kleineren und mittleren Städten und Gemeinden in Abstimmung mit den benachbarten Kommunen Einzelhandelsentwicklung stattfinden kann. Die bisherigen restriktiven Regelungen im Landes-Raumordnungsprogramm sollten deshalb grundlegend überdacht werden, ohne einen unnötigen Verdrängungswettbewerb zuzulassen. Unsere Vorschläge zielen darauf ab, klare Grenzen vorzugeben, die dann aber einvernehmlich durch gemeinsame Vereinbarungen zwischen Gemeinden überwunden werden können. Uns scheint dies ein sinnvoller Weg, um die Versorgung vor Ort zukünftig sicherstellen zu können.

- Bei der Frage der Zukunft der vorhandenen Torfgebiete hatten wir gebeten, stärker als bisher auch die Überlegungen der kreisangehörigen Kommunen bei der Festlegung von Planungszielen zu berücksichtigen. Die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden, die über große Torfflächen verfügen, dürfen nicht im Vergleich zu anderen Kommunen benachteiligt werden; auch diese Kommunen müssen die Möglichkeit haben, sich weiter baulich und gewerblich entwickeln zu können.

Die jetzt vom ML vorgelegten Änderungsvorschläge zum LROP lassen nicht erkennen, dass die Vorschläge und Kritikpunkte der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden berücksichtigt werden. Mehr oder weniger lässt sich sagen, dass die Wünsche des ländlichen Raums vom ML ignoriert werden. Die Behauptung in der Begründung zum Entwurf (Begründung, Teil A, Nr. 4c), dass der „integrative Ansatz des LROP" die „beabsichtigte Stärkung" ländlicher Regionen unterstütze, ist deshalb unzutreffend. Insbesondere wird ein Vorteil des ländlichen Raumes – in der Regel ausreichend Fläche, um die Grundbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger „Wohnen" und „Arbeit" zu erfüllen – durch die Neuregelungen in Frage gestellt.

Im Einzelnen bewerten wir einige der vorgeschlagenen Änderungen wie folgt:

Zu Art. 1 Nr. 1 a) (Breitbandnetze):

Soweit die Regelungen zur Kommunikationstechnologie mit dem Zusatz ergänzt werden sollen "vorzugsweise Hochgeschwindigkeitsbreitbandnetze", ist dies aus Sicht des ländlichen Raums grundsätzlich zu begrüßen. Der Städte- und Gemeindebund setzt sich seit langem für den Ausbau der Breitbandinfrastruktur in der Fläche ein.

Ohne eine Versorgung mit hoher Internetqualität bleiben große Potenziale des ländlichen Raums ungenutzt; die Bevölkerung und die Wirtschaftsunternehmen werden benachteiligt, Bildungschancen sinken. Das Ziel muss daher sein, auch in ländlichen Räumen Anschlüsse mit Übertragungsraten von 50 Mbit/s und mehr zu verwirklichen, wie das nach den Ankündigungen der Bundesregierung im Jahr 2014 für 75 Prozent der Haushalte erreicht sein soll. Die Netzbetreiber sind in die Pflicht zu nehmen, vorrangig den ländlichen Raum mit hochwertiger Netzqualität zu versorgen. Die Breitbandversorgung muss neben der Telekommunikation als (gesetzlich) verankerter Standard des Versorgungsauftrages der Netzbetreiber festgeschrieben werden. Leider fehlt es hierzu im Änderungsentwurf an klaren Aussagen.

Zu Art. 1 Nr. 1 b) (Entwicklung der Siedlungsstruktur):

Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur hatten wir bereits im September 2013 gegenüber dem ML ausgeführt:

„Die Schaffung zusätzlicher weitreichender Einschränkungen siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden mittels raumordnerischer Vorgabe lassen weitere Eingriffe in die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinden vermuten. Bereits jetzt enthält sowohl das LROP als auch die Bauleitplanung einen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und wirksame Regelungen zur Begrenzung des „Flächenverbrauchs" (der Begriff „Flächenverbrauch" ist irreführend, da die Fläche nicht „verbraucht" sondern anders genutzt wird).

So heißt es u.a. im geltenden LROP in Nr. 3.1.1 Ziffer 02 wie folgt:

‚Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.'

Im Baugesetzbuch schreibt § 1a Abs. 2 Satz 1 vor:

‚Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklungen der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u.a. Maßnahme zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.'

Insofern sind (neue) „Instrumente der Regionalplanung" nicht notwendig. Es besteht im Gegenteil die Befürchtung, dass über diese neue Vorschrift der Planungsspielraum der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden weiter eingeengt wird. Dies kann zur Hemmung der Entwicklung insbesondere in kleinen und mittleren Städten, Gemeinden und Samtgemeinden führen. So sollen ergänzend in Abschnitt 3.2.1 (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei) „Regelungen zur Reduzierung des Verlusts von für die Landwirtschaft und die Agrarstruktur bedeutsamen Flächenpotentialen" festgelegt werden; die Entwicklung in den Kommunen findet aber typischerweise auf (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Flächen statt.

Die Gemeinden sind bestrebt, in den Orten vorhandene Bauflächenpotentiale (Baulücken) vorrangig zu berücksichtigen. Anzumerken ist jedoch, dass durch Baulücken die Sicherung der Wohnbaulandnachfrage meist nicht sichergestellt werden kann, da die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht gegeben ist.

Immissionsschutztechnische Bewertungen gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebsstätten sind bei diesen pauschalierten Aussagen ebenfalls nicht vorgenommen worden und gehen damit an den Realitäten in den kleineren Gemeinden vorbei.

Die raumordnerische Ausweisung von Zentralen Orten einerseits und Orten mit Eigenentwicklung andererseits zielt auf die Steuerung der Siedlungsentwicklung, um Infrastruktur optimal bündeln zu können und eine ungebremste Siedlungsflächenentwicklung mit großer Flächeninanspruchnahme, langen Wegen und hohen Infrastrukturkosten zu vermeiden. Dieses Ziel einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung wird hinsichtlich der demografischen Entwicklung und der auch

zukünftig sehr knappen öffentlichen Haushalte sicherlich immer wichtiger. Gleichwohl muss die raumordnerische Festlegung der Eigenentwicklung nicht als das Ende der Siedlungstätigkeit, sondern als Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung auf den inneren Bedarf verstanden werden. Durch eine maßvolle und sinnvolle Erhaltung und Aufwertung örtlicher Bausubstanzen sowie zu ermöglichender Nutzungserweiterungen ist vielmehr einer weiteren „Entvölkerung" der Gemeinden entgegen zu wirken.

Demografischer und wirtschaftsstruktureller Wandel wirkt sich auf die Sozialversorgungssysteme und individuellen Einkommen aus. In Abhängigkeit von der Entwicklung staatlicher Sozialversorgungssysteme werden sich die Wohnvorstellungen weiter differenzieren. Der Wunsch nach einem weitgehend selbstbestimmten Wohnen, insbesondere im Alter und möglichst in der eigenen Wohnung, zumindest aber in vertrauter Wohnumgebung mit einem Netz sozialer Kontakte, spiegelt sich wider. Zentrale Aufgabe der Städte und Gemeinden ist daher, ihren Bürgerinnen und Bürgern auch im Alter eine hohe Lebensqualität zu sichern und gleichzeitig Wohn- und Lebensräume für die familienbildenden jungen Jahrgänge anzubieten. Insoweit muss den Gemeinden weiterhin die Gelegenheit gegeben sein, durch geeignete planungsrechtliche Grundlagen auf die Veränderungen in der altersstrukturellen Zusammensetzung ihrer Bevölkerung selbstständig reagieren zu können.

Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen und in Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen muss den Gemeinden die Möglichkeit erhalten bleiben, durch geeignete Konzepte und hierauf aufbauende Planungen auf veränderte Familienstrukturen und dem Anwachsen der älteren Bevölkerungsgruppen reagieren zu können. Eine nachhaltige, und umweltverträgliche Entwicklung der Planungsräume muss weiterhin Entwicklungsziel sein. Neben der Stärkung der Grund- und Mittelzentren als Arbeitsplatz- und Wohnstandort mit den entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten muss eine Stabilisierung und Ergänzung der Nachbarorte insbesondere in ihrer Funktion als Wohnort möglich und umsetzbar sein. Auch in den kommenden Jahrzehnten muss den Gemeinden die Gelegenheit gegeben werden, kontrolliert zu wachsen und dabei ein vertretbares Maß städtebaulicher Verdichtung anzustreben. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen Standort-Attraktivitäten gesichert und ausgebaut werden, damit Arbeitsplätze in der Region erhalten und gewonnen werden können. Letztlich ist die Gewährleistung der Eigenentwicklung notwendig auch zur Erhaltung, Belebung und Steigerung der sozialen Verbindungen zwischen den Gemeinden.

Auch und gerade Dorfgemeinschaften fallen dem Staat am wenigsten zur Last. Grundvor-aussetzung für funktionierende Dorfgemeinschaften bilden das Vereinsleben und Nachbarschaften. Vereinsleben kann aber nur aufrechterhalten werden, wenn junge Familien die Chance haben, in ihrer Gemeinde zu bauen. Ohne diese Chance werden kleinere Dörfer und Gemeinden nach und nach ausbluten."

Die jetzt vorliegenden Änderungsvorschläge des ML lassen nicht erkennen, dass die hohe Bedeutung eines möglichst großen Entscheidungsspielraums der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden bei der weiteren Siedlungsentwicklung gewürdigt wird. Die

Vorschläge zielen im Gegenteil darauf ab, den ohnehin bereits engen Planungsspielraum der Kommunen weiter einzuengen. Dies geht zum Nachteil des ländlichen Raums und wird die positiven Entwicklungen in vielen Landkreisen deutlich behindern.

Der Vorschlag in Ziff. 04, wonach die Träger der Regionalplanung zusammen mit den Gemeinden „Potentiale und Maßnahmen für eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung ermitteln und diese zur Grundlage für einvernehmliche mit den Gemeinden abgestimmte Siedlungskonzepte machen" sollen, lehnen wir ab. Mit dieser Regelung soll in den Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung, die Planungshoheit nach dem BauGB, eingegriffen werden. Nicht mehr die Gemeinden sondern die Träger der Regionalplanung sollen zukünftig über die Siedlungsentwicklung bestimmen. Auch wenn hier (noch) ein „Einvernehmen" vorgesehen wird, ist dies der erste Schritt, den Gemeinden die Aufgabe der Bauleitplanung zu nehmen. Freiwillige Siedlungsentwicklungskonzepte – auch über Landkreisgrenzen hinaus - sind bereits jetzt ohne Regelungen in der Raumordnung möglich und sinnvoll. Eine zwangsweise Verpflichtung, Siedlungsentwicklungskonzepte aufzustellen, lehnen wir dagegen ab. Genau dies wird aber mit der neuen Regelung im Landes-Raumordnungsprogramm beabsichtigt.

Die Regelung in Ziff. 05, wonach die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll, entspricht bereits der geltenden Rechtslage nach dem Baugesetzbuch. Diese Regelung ist deswegen entbehrlich. Wir schlagen vor, auf eine zusätzliche Regelung im Landes-Raumordnungsprogramm zu verzichten.

Auch der Vorschlag in Ziff. 06, wonach die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf die zentralen Orte und auf über den liniengebundenen ÖPNV angebundene Siedlungsgebiete ausgerichtet werden soll und in den übrigen Siedlungsgebieten nachrangig erfolgen soll, ist entbehrlich. Über solche Fragen können die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich entscheiden. Es bedarf keiner raumordnungsrechtlichen Vorgaben. Grundsätzlich kann diese Regelung dazu dienen, insbesondere die Entwicklung im strukturschwachen ländlichen Raum zu behindern.

Ähnliches gilt für die Regelung in Ziff. 07, wonach „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben." Dies entspricht der geltenden Rechtslage im Baugesetzbuch, ist mit der letzten Städtebaurechtsnovelle nochmals verstärkt worden und bedarf ebenfalls keiner Regelung im Landes-Raumordnungsprogramm.

Zu Art. 1 Abschn. 2.2 (Entwicklung der Zentralen Orte) und 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen):

Bei der Entwicklung der zentralen Orte sollen zukünftig Verflechtungsbereiche festgelegt werden. Auch bei dieser Regelung ist sorgfältig darauf zu achten, wie weit hier der Planungsspielraum der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden eingeengt oder ausgeweitet wird.

Hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen gibt es in der Praxis zunehmend Probleme. Probleme werden insbesondere mit dem Konzentrationsgebot und dem Integrationsgebot gemeldet. In vielen Gemeinden stehen beispielsweise in der zentralen Ortslage

keine oder keine geeigneten Flächen zur Verfügung. In der Folge droht ein völliger Verlust der Nahversorgung, wenn nicht an geeignete Flächen am Ortsrand ausgewichen werden kann. Selbst geringfügige Erweiterungen bestehender Einrichtungen mit dem Ziel, diese zukunftsfähig zu erhalten, werden durch die starren Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms behindert. Hier ist zur Sicherung der Nahversorgung dringender Handlungsbedarf gegeben. Es sollte geprüft werden, ob die bisher zugrunde gelegten Definitionen für eine Großflächigkeit noch der Realität entsprechen. Im Vordergrund muss dabei das Ziel stehen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst vor Ort sicherzustellen. Insofern vertreten wir die Auffassung, dass die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere kleinere und mittlere Einzelhandelsbetriebe mit Vollsortiment daran hindert, auch und gerade in Konkurrenz mit Discountern wohnortnah erhalten zu bleiben oder wohnortnah eingerichtet zu werden. Die Definition des großflächigen Einzelhandels im Landes-Raumordnungsprogramm sollte deshalb so angepasst werden, dass zukünftig Läden mit Vollsortiment von den Vorschriften des Landes-Raumordnungsprogramms erst bei deutlich höheren Verkaufs- bzw. Geschossflächen Berücksichtigung finden. So könnte man z.B. daran denken, die Verkaufsfläche auf 1 200 m^2 und/oder die Geschossfläche auf 2 000 m^2 anzuheben.

Es sollte überlegt werden, ob das Integrationsgebot und das Konzentrationsgebot zu einem „Grundsatz" herabgestuft werden können, oder ob von diesen Geboten Ausnahmen zugelassen werden.

Wir nehmen Bezug auf unsere Vorschläge aus dem Schreiben vom 17.09.2013 (vgl. RD 139/2013).

Zu Art. 1 Abschn. 2.2 Buchst. c) Buchst. dd) (Entfallen mittelzentraler Teilfunktionen):

Bisher hatten die Träger der Regionalplanung die Möglichkeit, einzelnen Grundzentren mittelzentrale Teilfunktionen zuzuweisen. Diese Möglichkeit soll jetzt im Landes-Raumordnungsprogramm gestrichen werden. Aus Sicht der Landesgeschäftsstelle ist dies kritisch zu sehen. Eine berechtigte Kritik am Zentrale-Orte-Konzept ist die, dass das Konzept nicht flexibel ist und den Entwicklungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden nicht ausreichend Raum lässt. So ist es beispielsweise denkbar, dass sich ein Grundzentrum in Richtung eines Mittelzentrums entwickelt, ebenso wie sich ein Mittelzentrum in Richtung eines Grundzentrums entwickeln kann oder umgekehrt. Aus diesem Grund neigen wir dazu, die Streichung der Funktionen von Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen abzulehnen.

Zu Art. 1 Abschn. 2.2. Buchst. c) Buchst. bbb) (Verflechtungsbereiche von Grundzentren):

Der Verflechtungsbereich eines Grundzentrums soll zukünftig auf das jeweilige Gemeindegebiet – oder das Samtgemeindegebiet – beschränkt werden. Damit ist eine weitere Erschwerung der Entwicklung von Einzelhandel verbunden. Auch wenn grundsätzlich die Zielrichtung zu begrüßen ist, den Grundbedarf in dem jeweiligen Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet zu befriedigen, stellt sich doch die Frage, ob diese auf die jeweilige Gemeinde bzw. Samtgemeinde eingeengte Betrachtung der Wirklichkeit standhält. Faktisch ergeben sich in der Regel Einkaufsbeziehungen deutlich über die Gemeindegrenzen bzw. Samtgemeindegrenzen hinaus. Dies gilt auch und insbesondere für die Grundversorgung. Die Landesge-

schäftsstelle neigt deshalb zu der Auffassung, dass auf die neue Vorschrift im Landes-Raumordnungsprogramm verzichtet werden sollte.

Zu Art. 1 Abschn. 2.2 Buchst. c) Buchst. ee) und Buchst. aaa) (Abgrenzung von Verflechtungsbereichen):

Erstmals sollen im Landes-Raumordnungsprogramm sog. „Erreichbarkeitsräume" festgelegt werden. Diese sollen anhand des motorisierten Individualverkehrs ermittelt werden. Auch diese Vorschrift dient der weiteren Einschränkung der Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere in den Mittelzentren. Aus Sicht der Landesgeschäftsstelle stellt sich die Frage, ob es ein Bedürfnis für die Festlegung dieser Verflechtungsbereiche gibt. Auch insoweit gilt das, was bereits zu den Grundzentren ausgeführt wurde: Die Einkaufsbeziehungen der Bürgerinnen und Bürger reichen weit über die jeweiligen Grenzen der neuen Verflechtungsbereich in Mittelzentren hinaus. Die Festlegung dieser Bereiche lässt viele andere Kriterien, die für die Kaufentscheidungen von Bürgerinnen und Bürgern ausschlaggebend sind, unberücksichtigt. Dies gilt beispielsweise für die Berücksichtigung des Öffentlichen Personennahverkehrs mit Bus und Bahn, Alter und Struktur der Bevölkerung, Pendlerbeziehungen, Nähe von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und Nähe von grundzentralen Versorgungseinrichtungen. Neuere Entwicklungen – wie z.B. das Internet – sind bei dieser Betrachtung ebenfalls nicht berücksichtigt. Wir neigen deshalb dazu, die neuen Verflechtungsbereiche abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

Abel

Abel

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 04.09.2014
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Hans-Günter Siemen

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0199/2014

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Evtl. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Misch- und allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	22.09.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.10.2014	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Eigentümer des Gebäudes Hauptstraße 19, Wiefelstede, Herr Reinhard Dirks, hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 beantragt, da der Landkreis Ammerland beabsichtigt, die baurechtswidrige Nutzung der Außenterrasse vor dem Restaurant Euphrat zu untersagen (s. Anlage).

Herr Dirks beantragt eine Kostenbeteiligung der Gemeinde, da seiner Meinung nach ein öffentliches Interesse an einer gleichberechtigten gewerblichen Nutzung auf beiden Straßenseiten der Hauptstraße im Ortskern Wiefelstedes besteht. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren (inkl. Lärmschutzgutachten) betragen voraussichtlich rd. 6.000,00 €.

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

Ein Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 wird in der Sitzung vorgestellt.

Finanzierung:

Für das Haushaltsjahr 2015 wurden Haushaltsmittel in Höhe von pauschal 45.000,00 Euro für Kosten der Ortsplanung angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:

a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Misch- und allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**

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

Anlagen:

Antrag vom 03.09.2014
Schreiben des Landkreises Ammerland vom 31.07.2014 (nicht öffentlich)

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Joerg Pieper

Von: Reinhard Dirks <reinharddirks@icloud.com>
Gesendet: Mittwoch, 3. September 2014 22:32
An: buergermeister
Betreff: Hauptstr. 19 Wiefelstede Euphrat Terrassennutzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper,

bezugnehmend auf unser heutiges Gespräch, beantrage ich die Modifizierung des bestehenden Bebauungsplanes Paragraph 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zur Zulassung der Nutzung einer Terrassenanlage im Mischgebiet.
Da sicherlich ein öffentliches Interesse besteht, hinsichtlich der Wiedererlangung einer gleichberechtigten gewerblichen Nutzung im Ortskern von Wiefelstede auf beiden Straßenseiten der Hauptstraße, bitte ich die Gemeinde um Kostenübernahme bzw. Kostenbeteiligung des Verfahrens.
Im Voraus möchte ich mich für Ihre Bemühungen in dieser Angelegenheit bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Dirks

Von meinem iPad gesendet

Top 22.09.14 Bauausschuss

Landkreis
AMMERLAND

Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12, 26655 Westerstede

Der Landrat

Auskunft erteilt:
Frau Martin
Bauamt
Zimmer: 232
Telefon: 04488 56-2320
Telefax: 04488 56-2349
E-Mail: a.martin@ammerland.de
Zentrale: 04488 56-0
Telefax: 04488 56-444

Saado, Tamer
Raiffeisenstraße 4
26180 Rastede

Mein Zeichen:
NB 1261/2014 ma-de

Datum:
31.07.2014

Vorhaben:
Nachbarschaftsbeschwerde
Bauort:
Wiefelstede, Hauptstraße 19
Gemarkung Wiefelstede, Flur 12, Flurstück 254/2

Sehr geehrter Herr Saado,

aufgrund einer Nachbarbeschwerde wurde eine Ortsbesichtigung am 23.07.2014 vorgenommen, bei der festgestellt wurde, dass vor dem Lokal Euphrat, welches von Ihnen betrieben wird, eine Terrassenfläche mit Bestuhlung (Außensitzterrasse) angelegt wurde.

Gemäß § 79 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind, wenn bauliche Anlagen oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht widersprechen. Die vorgenannte Terrassenfläche mit Bestuhlung stelle eine Hauptanlage zu Ihrem Betrieb dar, da dort die entsprechenden in Ihrem Betrieb gefertigten Speisen verzehrt werden können.

Auch wenn diese Terrassenfläche in einer Größenordnung von weniger als 100 m² nach § 60 Abs. 1 NBauO in Verbindung mit der Anlage Nr. 14.13 verfahrensfrei ist, so müssen auch derartige Außenterrassen gemäß § 59 Abs. 3 NBauO die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen.

Für die Beurteilung maßgeblich ist der hier zugrunde zu legende Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Wiefelstede, der für das Grundstück ein Mischgebiet festsetzt.

Besuchszeiten: Mo – Do von 8:00 – 16:00 Uhr, Fr von 8:00 – 12:00 Uhr
Zulassungsstelle: Mo – Fr von 8:00 – 12:00 Uhr, Mo – Mi von 14:00 – 16:00 Uhr, Do von 14:00 – 17:00 Uhr
Bauamt: Di und Fr von 8:00 – 12:00 Uhr
und zusätzlich nach Vereinbarung

Bankverbindungen	**IBAN**	**BIC**
Landessparkasse zu Oldenburg	DE82 2805 0100 0040 4019 86	BRLADE21LZO
Oldenburgische Landesbank AG	DE11 2802 0050 7804 5275 00	OLBODEH2XXX
Postbank Hannover	DE29 2501 0030 0071 2613 04	PBNKDEFF
Volksbank Westerstede	DE17 2806 3253 0012 1673 00	GENODEF1WRE

Internet: www.ammerland.de
ÖPNV-Haltestelle: Westerstede, Kreishaus

Entlang der Giebelseite des Gebäudes zur Hauptstraße hin ist komplett eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt, in der Hauptanlagen, zu denen eine derartige Außenterrasse zu zählen ist, unzulässig sind. Im Übrigen sind in diesem Bereich nach § 4 der Satzung zum vorgenannten Bebauungsplan Nebenanlagen ebenfalls unzulässig.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kommt nicht in Betracht, da hierdurch insbesondere die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Hauptstraße durchgehend einen nicht überbaubaren Bereich fest, in dem entsprechende Anlagen, wie oben beschrieben, nicht zugelassen werden. Das Zulassen von entsprechenden Außensitzflächen würde dem planerischen Ziel der Gemeinde, die an die Hauptstraße angrenzenden Flächen von Nutzungen Hauptanlagen und auch von Nebenanlagen freizuhalten um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten, entgegenstehen. Eine Befreiung kommt daher nicht in Betracht.

Im Übrigen würde auch die Gemeinde Wiefelstede das für eine Befreiung erforderliche Einvernehmen nicht erteilen.

Ich beabsichtige daher, die Nutzung der Außensitzterrasse zu untersagen und die Räumung derselben anzuordnen.

Bevor eine solche kostenpflichtige und formelle Verfügung ergeht, erhalten Sie hiermit die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **20.08.2014.** Sollten Sie sich bis dahin nicht geäußert haben, so gehe ich davon aus, dass Sie von Ihrem Äußerungsrecht keinen Gebrauch machen wollen und würde dann nach der jetzigen Aktenlage entscheiden.

Abschließend bitte ich bezüglich des Ausschanks von alkoholischen Getränken im Hinblick auf erforderliche Toilettenanlagen, welches auch Gegenstand der nachbarlichen Beschwerde war, um Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez.

Caspers

2. Abdruck gelangt an:

Herrn
Reinhard Dirks
Gristeder Str. 16
26215 Wiefelstede

mit der Bitte um Kenntnisnahme als Grundstückseigentümer.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Caspers

3. Abdruck gelangt an

Gemeinde Wiefelstede
Bauamt
z. H. Frau Schneider
26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
05. 08. 2014

III-8 6.R.
(zus. mit B.Plan 49 und der Genehmigung für die gegenüberliegende Eisdiele

mit der Bitte um Kenntnisnahme und der Bitte einen Abdruck an das Ordnungsamt weiterzuleiten.

Im Auftrage

Caspers

1. Vermerk

Am 19.8. 2014 mit Herrn R. Dirks das weitere Vorgehen besprochen. Er wird noch heute mit Frau Martins einen Termin beim Landkreis A. absprechen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Ich habe meine Teilnahme angeboten.
Er wird sich kurzfristig wieder melden.

2. III. 8 z.V.