

# Gemeinde Wiefelstede

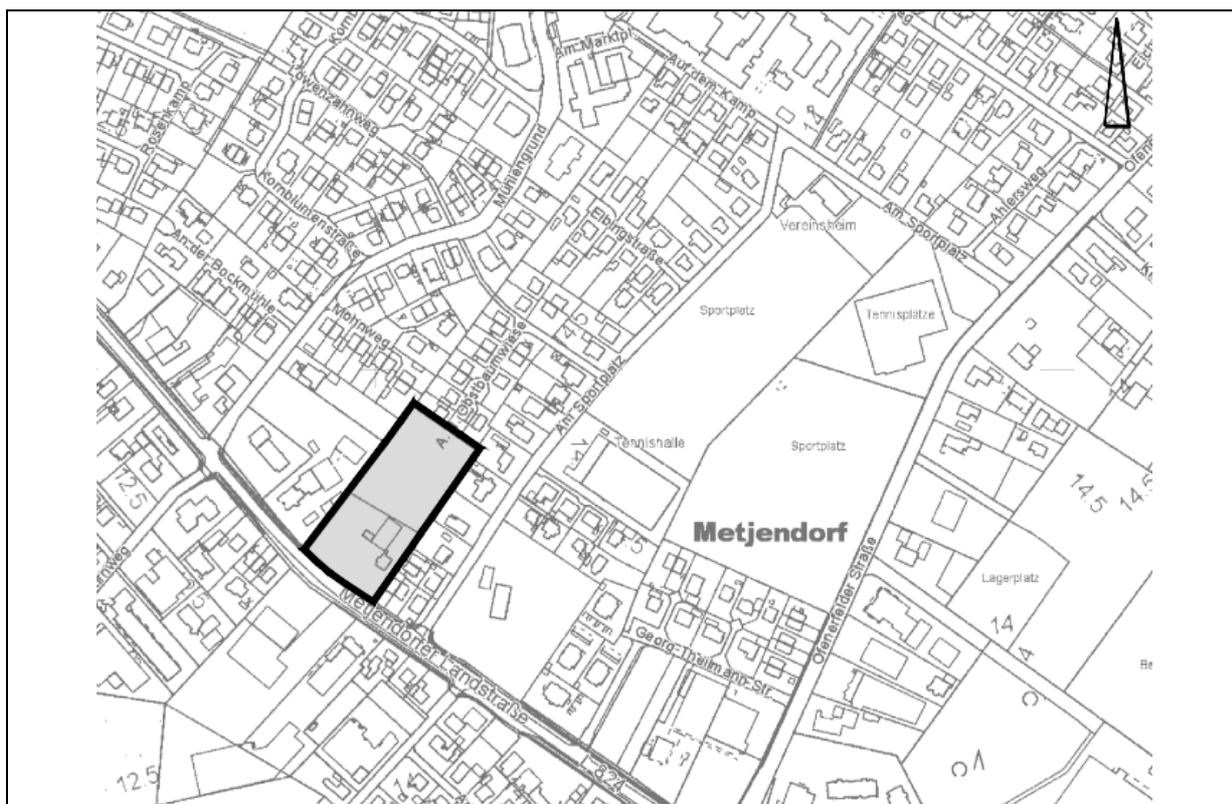
## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 78

„Mühlengrund“

### 4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 2016

**Satzungsbeschluss**

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
1.5.5	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde.....	4
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
3.1.1	Private Belange .....	6
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	13
3.2.1	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange .....	13
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	14
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	14
3.2.5	Hinweise zum besonderen Artenschutz.....	16
3.2.6	Klimaschutz .....	18
3.2.7	Denkmalschutz.....	18
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft.....	19
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>20</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	20
4.3	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	20
4.4	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm .....	21
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>21</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	21
5.2	Ver- und Entsorgung .....	21
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	22
<b>ANHANG:</b>	<b>PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTER ARTEN BZW. ARTENGRUPPEN (IN ANLEHNUNG AN ABSCHICHTTABELLEN, VGL. MIERWALD 2013) .....</b>	<b>23</b>

## ANLAGEN

Städtebauliches Konzept mit Ansicht und Schnittzeichnung sowie Beschreibung des Nutzungskonzeptes



## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Erweiterung eines Mischgebiets im Grundzentrum Metjendorf, die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu ermöglichen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der ca. 0,77 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung erfasst einen Bereich nordöstlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Metjendorf direkt an der Metjendorfer Landstraße. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der Straße „Mühlengrund“ und der Straße „Am Sportplatz“, ca. 300 m vom Nahversorgungsstandort Ecke „Metjendorfer Landstraße“/ „Ofenerfelder Straße“ entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um eine Obstwiese. Im südlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden (ehemaliger Fahrradhof / Kröger-Hof) mit einem Vollgeschoss und einer versiegelten Hoffläche. Auf dem südlichen Grundstück befinden sich mehrere Bäume mit ortsbildprägender Wirkung im Straßenrandbereich. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. Östlich des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen. Westlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Zudem befinden sich dort Ladengeschäfte. Nördlich des Plangebiets befinden sich Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.5.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm in der Änderungsversion 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.



### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das südliche Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen entlang der „Metjendorfer Landstraße“ sind als gemischte Baufläche dargestellt. Das nördliche Gebiet wie auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

### **1.5.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78 aus dem Jahr 1992. Hier ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Zudem ist eine Firsthöhe bis maximal 11 m, eine Traufhöhe von maximal 3,5 m bei einem Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von maximal 6,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Im Westen ist eine Wallhecke mit angrenzender Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Östlich des Plangebiets ist direkt an die L 824 angrenzend ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Nördlich sowie nordöstlich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt. Zudem sind dort Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig.

Nördlich des Plangebiets wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 für einen Teil des Mischgebietes eine Zweckbestimmung zur Unterbringung besonderer Wohnformen (sozialen Zwecken dienende Anlagen) festgesetzt.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 an das Plangebiet an. Dort sind zwei Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.

### **1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde**

#### **➤ Seniorenpolitisches Konzept Wiefelstede**

Das Seniorenpolitische Konzept soll dazu beitragen, dass die Gemeinde Wiefelstede zukünftig - auch in einer Zeit des demographischen Wandels - ein lebenswerter Ort bleibt und die damit verbundenen Herausforderungen nicht als Belastung sondern als Möglichkeit für Veränderung begriffen werden. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels zu begegnen, wurden eine Situationsanalyse durchgeführt und die Handlungsfelder eingegrenzt. Daraufhin wurden die vorauszusehenden Veränderungen und Bedürfnisse benannt und schließlich Ziele und Maßnahmen abgeleitet.



Als Maßnahmen sind eine verstärkte Einbindung der Senioren in die Gruppenarbeit, der Ausbau von gemeinschaftlichen Treffpunkten, Investorenplanungen und Bauvorhaben für generationsübergreifendes Wohnen sowie für betreutes Wohnen, seniorengerechte Umbaumaßnahmen und Mobilitätskonzepte vorgesehen.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung und einer Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen planungsrechtlich zu sichern und dem Bedarf nach besonderen Wohnformen gerecht zu werden.

Angesichts des Demographischen Wandels erhält ein ausreichendes Angebot an betreuten Wohnanlagen sowie an Seniorenwohn- und Pflegeanlagen in der Region Ammerland und damit auch in der Gemeinde Wiefelstede immer mehr an Bedeutung. Die Alterszusammensetzung wird sich in Wiefelstede wie im ganzen Land deutlich in Richtung auf die Älteren und die sehr Alten verschieben. Bereits heute ist in Wiefelstede jeder vierte Einwohner 60 Jahre und älter. Der Anteil der 65-79-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um 40 % steigen, der Anteil der Hochbetagten (ab 80 Jahre) um fast 90 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Das am 20.07.2015 vom Rat verabschiedete Seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede enthält zum Bedarf folgende Aussage (Seite 40): "Durch den in den nächsten Jahren rasant ansteigenden Anteil der Hochbetagten, wird auch der Personenkreis entsprechend zunehmen, der auf professionelle Pflege angewiesen ist. Die auf Gemeindegebiet angesiedelten Angebote, sowohl in ambulanter als auch in stationärer Form sind bereits jetzt ausgelastet. Hier wird es kommunale Aufgabe sein, zu beobachten, ob sich eine Aufstockung der vorhandenen Angebote durch den Markt regelt, oder ob ggf. unterstützend gearbeitet werden muss." Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung entspricht der kommunalen Zielsetzung.

Um dem künftig anstehenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen gerecht zu werden, soll nördlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) auf dem Gelände des ehemaligen Kröger-Hofes eine Pflege- und Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben erfolgt durch einen privaten Investor. Das städtebauliche Konzept sieht dabei im südlichen Bereich des Plangebiets die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes in eine Tagespflegeeinrichtung vor. Nördlich und westlich sind drei Gebäude mit ca. 34 barrierefreien Appartements für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und sind mit symmetrischen Satteldächern ausgestattet. Die Höhenentwicklung ist von Norden nach Süden mit ca. 10 m bis ca. 12 m gestaffelt. Die Fensteröffnungen und Balkone sichern eine kleinteilige Fassadengliederung. Die geplanten Bauvorhaben fügen sich in der Höhenentwicklung und der Gestaltung in die Umgebung ein. Die erforderlichen Einstellplätze werden auf der Südseite des Geländes angeordnet und teilweise durch die baulichen Anlagen von der benachbarten schutzwürdigen Bebauung abgeschirmt.

Freibereiche sind zwischen den Gebäuden und nördlich der Tagespflege als Garten vorgesehen. Die Einfassung des Geländes durch private Grünflächen mit Wallhecke, Baumbestand, Hecken und Gartenanlagen sorgt für eine Einpassung des Vorhabens in das Umfeld und eine Abschirmung gegenüber der Ortsdurchfahrt und der benachbarten Bebauung.



Laut des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist somit optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Die Umsetzung des Vorhabens erfordert die **Erweiterung des Mischgebietes** sowie die Umwandlung der Obstwiese in ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde räumt der Schaffung der besonderen Wohnanlage ein höheres Gewicht ein als dem Erhalt der Obstbaumwiese. Der Wertverlust wird teilweise durch die randliche Eingrünung ausgeglichen und kompensiert. Die Wallhecke bleibt als Gehölz erhalten, ebenso wie die markierten Bäume an der Ortsdurchfahrt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 7.700 m<sup>2</sup> unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Aufgrund der Erweiterung des Mischgebietes um ca. 15 m wird eine **Berichtigung des Flächennutzungsplanes** durchgeführt. Die übrigen Festsetzungen können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan straßenseitig bereits eine gemischte Baufläche und rückwärtig eine Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

##### **3.1.1 Private Belange**

Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 17. März 2016 in Köhncke's Hotel in Metjendorf durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 20 Stellungnahmen eingegangen. Zu der Planung wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- *Zahlreiche Bürger, der Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld und die Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. haben auf den möglichen **Denkmalvorbehalt** des ehemaligen Kröger-Hofes hingewiesen und den Erhalt gefordert. Von Seiten des Grundstückseigentümers wird eine **Umnutzung** des Grundstücks gewünscht. Der Seniorenbeirat Wiefelstede hat keine Bedenken gegen die Planung.*



Das ehemalige Bauernhaus ist als Baudenkmal einzustufen; die Kennzeichnung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant.

Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen. Der Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG wird über die denkmalrechtliche Genehmigung gem. §10 NDSchG geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt. Zum Denkmalschutz wurde ein zusätzliches Kapitel 3.2.7 aufgenommen. Die Gemeinde wird das Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Kröger-Hofes fortführen.

- *Es haben sich zahlreiche Bürger - insbesondere auch die direkten Anlieger und der Ortsbürgerverein Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld- gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese und gegen den Umfang der Bebauung ausgesprochen. Beeinträchtigungen werden durch ein Verschattung und den Blick vom Plangebiet in den Garten befürchtet. Dabei wurde auf die **ökologische Bedeutung der Obstbaumwiese** hingewiesen.*

Die bisherige Obstbaumwiese befindet sich auf privatem Grund und ist daher für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Erholungsfunktion der Obstbaumwiese ist daher eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in einem Bebauungsplan besteht nicht (vergl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 26.05.2015, 3 S 1547/13). Gemäß der Rechtsprechung müssen Nachbarn bei einer sich verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Bauplanungsgebiets damit rechnen, dass eine private Grünfläche aufgrund der veränderten städtebaulichen Verhältnisse entfallen kann. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der privaten Grünflächen nicht zu Gunsten der Nachbarn getroffen wurde und deshalb keine nachbarschützende Wirkung entfaltet. In der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 wurde die Obstbaumwiese aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt und nicht zur Sicherung einer Pufferzone zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1989 als bodenordnendes Instrument sieht für den Bereich der Obstbaumwiese keine Grünfläche, sondern eine Baufläche vor. Somit hat die Gemeinde die Absicht einer baulichen Entwicklung dieses Areals bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungen eines Städtebauprojekt für einen besonderen Wohnbedarf (Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung) zu schaffen. Diese Maßnahme der Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen Richtlinien, wonach eine Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat. Der projektierte Standort ist optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.



Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein. Der Verlust der Obstbaumwiese wird kompensiert. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.

Als Ergebnis der Anregungen aus der Bürgerinformation wurden zur Prüfung des Artenschutzes faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle artenschutzrechtlich prüferelevanten Arten und Artengruppen Niedersachsens in Hinblick auf potentielle Vorkommen im Plangebiet abgeprüft (in Anlehnung an artenschutzrechtliche Abschichttabellen, vgl. Mierwald 2013). Die faunistischen Untersuchungen werden Ende September abgeschlossen. Nach den bisherigen Ergebnissen der faunistischen Untersuchung sprechen keine Sachverhalte gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese in Bauland. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 3.2.4 ausgeführt. Aufgrund der Standortvorteile räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung und der Schaffung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit einer Tagespflege an diesem Standort den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein.

Die Bedeutung einer Obstwiese findet in der Wertigkeit Ausdruck, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland mit der Wertstufe 3 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung des Biotoptyps) herausgestellt wurde. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird entsprechend des sich daraus ergebenden hohen Kompensationsbedarfs von 11.375 Werteinheiten einen Ausgleich schaffen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Grundstücke der direkten Anlieger nunmehr nicht an eine Grünfläche, sondern an eine Baufläche angrenzen. Die Baufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die gleiche Gebietsfestsetzung wie das Grundstück der Anlieger. Auch das Maß der baulichen Nutzung sichert eine verträgliche Abstufung. Der südliche Teil des Vorhabens ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 abgedeckt. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit 12 m lediglich 1 m höher als im Ursprungsplan. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das gesamte Grundstück des ehemaligen Krögerhofes für eine Nachverdichtung genutzt werden. Daher wird das Mischgebiet nach Norden mit den gleichen Ausnutzungsziffern erweitert. Zudem wird zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt eine Abstufung mit einer geringeren Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Diese Ausnutzungen entsprechen den Festsetzungen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Lediglich die Traufhöhe wurde mit maximal 6,50 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erhöht. Die im Mischgebiet vorgesehene abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 60 m ist nicht mehr erforderlich, da das Vorhaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des ehemaligen Bauernhauses geändert und das Bauvolumen etwas zurückgenommen wurde. Es wird daher wieder die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge aus dem Ursprungsplan übernommen. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene und planungsrechtlich vorgesehene Bebauungsstruktur ein. Durch das geänderte Konzept sind die Hauptfassaden mit den Balkonen nunmehr nach Südwesten ausgerichtet und somit von der Gartenseite des Einwenders abgewandt.



Die möglichen Wirkungen der Verschattung auf das Nachbargrundstück wurden mit dem Animationsprogramm Google Sketchup aufgezeigt. Eine Verschattung von Teilen der Nachbargrundstücke ist auf Teilbereichen nachmittags und spätnachmittags in den Herbst- und Wintermonaten möglich, diese ist teilweise ursächlich durch das Baudenkmal bestimmt. Die Wintermonate November bis Januar sind jedoch die sonnenärmsten Monate des Jahres, so dass die animierte Verschattung in der Realität nur selten vorkommen wird. In den Herbstmonaten September und Oktober ist überwiegend nur ein kleiner Teilbereich der Gärten betroffen. Eine diesbezügliche Verschattung wäre auch bei dem Erhalt der Obstbaumwiese nicht auszuschließen. Zudem ist aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäume in Teilbereichen eine Verschattung zu erwarten, so dass diesbezüglich eine Vorbelastung vorliegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anlieger ist daher nicht zu erkennen. Die Gemeinde kommt daher nach sachgerechter Abwägung zur der Entscheidung, dass sie der städtebaulichen Nachverdichtung den Vorrang vor den privaten Belangen einräumt.

- *Einige Bürger befürchten durch die Umwandlung der Obstbaumwiese eine **Wertminderung** ihres Grundstücks.*

Da kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Einwandergrundstücks erfolgt, ist eine Wertminderung nicht erkennbar (siehe § 42 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden). Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar.

- *Von einigen Bürgern wurde der Schutz der **Wallhecke** und der alten **Eichen** an der Metjendorfer Landstraße wurde angesprochen. In Bezug auf das **Pflanzgebot** wurde zur Abschirmung der Bebauung die Verwendung von größeren Gehölzen angeregt.*

Der Wallheckenschutz wird aufgehoben und durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gemeinde gibt hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes. Das Bauvolumen wurde im Bereich des Baudenkmals deutlich zurückgenommen. Die ortsbildprägenden und bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße bleiben erhalten. Zum Schutz des Wurzelbereichs wurden die Festsetzungen ergänzt. Ebenso bleiben die Bäume auf der Wallhecke erhalten. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Die in den öffentlichen Raum wirkenden Grünstrukturen und der historischen Gebäudebestand sind damit berücksichtigt.

Die Anpflanzung erfolgt zur Eingrünung des Baugrundstücks und wird in der festgesetzten Größenordnung für ausreichend erachtet. Da in dem erweiterten Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet mit dem betreuten Wohnen eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, die sich nicht grundsätzlich von der Nutzung auf dem Nachbargrundstück unterscheidet, ist eine abschirmende Bepflanzung nicht zwingend erforderlich.



- *Weitere Bedenken richten sich gegen die **Erschließung** aufgrund der einem Entsorgungsbetrieb gegenüberliegenden Zufahrt.*

Die Begründung wurde in Kapitel 3.2.2 um Aussagen zur verkehrlichen Anbindung ergänzt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist gesichert.

- *Es wurde die Vermutung geäußert, dass die **Stellplätze** nicht ausreichend sind.*

Die Anzahl der Stellplätze ist an die veränderte Objektplanung angepasst. Der Nachweis der Stellplätze wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- *Einige Bürger haben Bedenken wegen möglicher **Lärmemissionen** durch die Nutzung des Plangebietes und durch Verkehrslärm von der Metjendorfer Landstraße.*

Der Standort liegt bereits jetzt bereits zu großen Teilen in einem Mischgebiet, wo sozialen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig sind. Zudem wurde das Vorhaben mit der Pflegeeinrichtung deutlich reduziert. Es ist nunmehr nur noch eine Tagesspflege vorgesehen, ein nächtlicher Schichtwechsel entfällt. Eine ggf. erforderliche Regelung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Bauantragsebene.

Mit der geplanten Bebauung sind zwei Gebäuderiegel auf der überplanten Obstbaumwiese vorgesehen. Durch die Baukörper wird gegenüber dem Verkehrslärm eine abschirmende Wirkung erzielt. Durch die Umwandlung der Obstbaumwiese in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ergibt sich in Bezug auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm keine Verschlechterung.

- *Von einigen Bürgern wurden Nachteile durch einen erhöhten Wasserdruck befürchtet und ein **Beweissicherungsverfahren** gefordert.*

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Weitergehende Regelungen können im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

- *In Bezug auf die Objektplanung wurde der **Freiraum** für die Bewohner moniert, die Grünflächen auf dem Gelände seien zu gering.*

Das städtebauliche Konzept wurde zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagesspflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die unterschiedlichen Nutzungen sind jeweils ausreichende Freibereiche zugeordnet.

- *Von mehreren Bürgern wurde der **Standort** an der Metjendorfer Landstraße in Frage gestellt und ein **Alternativstandort** Am Ostkamp vorgeschlagen. Es wurde der Wunsch nach einem dörflichen, ländlichen Wohnen im südlichen Gemeindegebiet geäußert. Auch wurde der **Bedarf** nach der Einrichtung in Frage gestellt.*

Ein Bedarf nach Einrichtungen für das betreute Wohnen und Pflegeeinrichtungen ergibt sich aufgrund der demografischen Entwicklung. Hierzu wird auf Kapitel 2 „Anlass und Ziele der Planung“ verwiesen. Für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen wird ein Standort zentraler Lage angestrebt wird.



Das Plangebiet an der Metjendorfer Landstraße liegt im Grundzentrum im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Vom geplanten Standort aus sind - im Gegensatz zur Fläche am Ostkamp - die Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Gemeindezentrum, Mehrgenerationenhaus CASA, Sportstätten) und viele Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke) ohne Überqueren der Metjendorfer Landstraße gut zu erreichen. Aufgrund der Standortvorteile ist dieser Bereich für die geplante Nachverdichtung zum Zwecke des betreuten Wohnens mit Tagespflege gut geeignet. Ein dörfliches ländliches Wohnen ist an dieser Stelle nicht vorhanden; vielmehr hat sich entlang der Metjendorfer Landstraße bereits eine höhere Verdichtung entwickelt, eine Vorbelastung ist damit vorhanden. Im Übrigen wird das Plangebiet am Ostkamp reduziert, da dort die Wasserschutzzone des Trinkwasserversorgungsgebietes erweitert wird. In dem verbleibenden Bereich sollen vorrangig Wohngrundstücke geschaffen werden. Die Anregung eines Alternativen Standortes wird nicht berücksichtigt, da für die Seniorenpflege und das betreute Wohnen ein Standort in zentraler Lage angestrebt wird.

### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Ammerland

Die Hinweise des Landkreises zum Denkmalvorbehalt wurden geprüft. Das Baudenkmal wurde nachrichtlich übernommen und durch ein Kapitel (3.2.7) zum Denkmalschutz ergänzt. Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.

Die gewünschte Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landkreis vorgelegt und den Planunterlagen beigefügt.

Die Hinweise zur Wasserschutzzone werden um den Ausschluss von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ergänzt. In die Begründung werden ebenfalls Aussagen zur Wasserschutzzone aufgenommen.

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde ergänzend Kapitel 3.2.8 zur Oberflächenentwässerung aufgenommen.

Die Hinweise zur Planzeichenerklärung werden zur Kenntnis genommen. Als Ergebnis des geänderten Konzeptes wird die Zweckbindung aus dem Mischgebiet herausgenommen. Damit entspricht die Art der baulichen Nutzung dem Ursprungsplan. Die Einrichtung der Tagespflege kann aus dieser Festsetzung entwickelt werden. Weitergehende Regelungen zur Sicherung des Vorhabens erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Der Hinweis zu artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten wird beachtet. Die Begründung wird um die Pflanzenart Ilex aquifolium ergänzt. Dieser Bereich mit dem Vorkommen von Ilex aquifolium ist im Erhaltungsgebot enthalten, so dass eine Betroffenheit der Art nicht gegeben ist.



#### Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie

Die Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

#### Nds. Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg

Die Ausführungen zur Bedeutung des Baudenkmals wurden in die Begründung aufgenommen. Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das städtebauliche Konzept wurde dahingehend geändert, dass das Baudenkmal erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgenutzt wird.

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Hinweise zur Gestaltung der Stellplätze werden in der Erschließungsplanung beachtet, da der Bebauungsplan keine expliziten Flächen für Stellplätze festsetzt.

Der Investor hat sein städtebauliches Konzept zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes geändert. In dem geänderten Konzept sind die Stellplätze etwas von der Straße abgerückt, so dass die Ein- und Ausparkvorgänge besser abgewickelt werden können.

Die Hinweise zur Zufahrtssituation werden beachtet. Die Lage der Zufahrt bleibt unverändert. Zudem handelt es sich hier um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind.

Der Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm wird in die Plangrundlagen aufgenommen.

#### Oldenburgische IHK

Die Hinweise und Bedenken zu den Zielen der Nahversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich der Standort nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 bereits jetzt überwiegend in einem Mischgebiet befindet, wo die geplanten Anlagen allgemein zulässig sind. Daher führt diese Bauleitplanung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan zu keiner Verschlechterung. Im Übrigen ist die Nahversorgung in Metjendorf durch den Standort an der Metjendorfer Straße/Ofenerfelder Straße durch mehrere Ansiedlungsvorhaben gestärkt worden.

#### NABU Wiefelstede

Der Erhalt des Baudenkmals berücksichtigt. Hierzu wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und auf Kapitel 3.2.7 verwiesen.

Die Bedenken gegen die Umwandlung der Obstbaumwiese werden zurückgewiesen. Zur Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen wurde die Begründung ergänzt. Zu weiteren Ausführungen wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und auf Kapitel 3.2.4 und 3.2.5 verwiesen.

Die Bedenken zum Standort des Vorhabens werden zurückgewiesen. Hierzu wird auf die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK verwiesen.

#### OOWV

Die Versorgungsleitung am südlichen Grundstücksrand wird nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.



### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### 3.2.1 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem trägt die planungsrechtliche Absicherung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage den Anforderungen des Demographischen Wandels Rechnung.

#### 3.2.2 Verkehrliche Belange

##### □ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Metjendorfer Landstraße“ (L 824) erschlossen.

In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt, wo Zufahrten allgemein zulässig sind. Die Lage der bisherigen Zufahrt bleibt unverändert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorengerechtes und betreutes Wohnen geplant. Die Metjendorfer Landstraße als klassifizierte Landesstraße ist ausreichend ausgebaut und kann den zusätzlichen Verkehr aus der Anlage für das betreute Wohnen und der Tagespflegeeinrichtung aufnehmen. Da die angestrebte Zielgruppe Senioren sind, ist davon auszugehen, dass der Verkehr gegenüber einer berufstätigen Zielgruppe geringer ist. Zudem liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich, sodass dass viele Einrichtungen wie ein Lebensmittelmarkt sowie Ärzte und Apotheken fußläufig erreicht werden können. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Eine Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m zur Einfahrt der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage. Bis zur Fußgänger-Druckampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg sind es lediglich rd. 160 m. Ein Überqueren der Metjendorfer Landstraße dürfte an diesen Stellen grundsätzlich gefahrlos möglich sein. Das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der gleichen Straßenseite wie die geplante Anlage für betreutes Wohnen, eine Querung ist diesbezüglich nicht erforderlich. **Die Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.**

##### □ ÖPNV-Versorgung

An der „Metjendorfer Landstraße“ befindet sich die Haltestelle „Am Sportplatz“ welche insgesamt vier Buslinien bedient wird. Diese Haltestelle wird von der Linie 329 Richtung Petersfehn, Linie 330 Richtung Oldenburg ZOB sowie Spohle, Linie 336 Richtung Rastede sowie Bokel und der Linie 349 Richtung Rastede sowie Wiefelstede bedient. Die Haltestelle "Metjendorf, Am Sportplatz" Richtung Oldenburg kann über die Vollampel an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße erreicht werden. Die Strecke hierhin ist insgesamt knapp 500 m lang und entspricht somit dem Kriterium der sogenannten Fußläufigkeit.



Innerhalb des 500 m Korridors und damit ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich außerdem die Haltestelle "Metjendorf, Metjengerdesweg", die von den Linien 329, 330, 333, 336 und 349 angefahren wird. Um diese zu erreichen, befindet sich an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Mühlengrund/Jürnweg eine Fußgänger-Druckampel.

Zudem zeigt auch der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses sowie eines Busses der Verkehr und Wasser GmbH (VWG) befindet und somit fußläufig gut angebunden ist.

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der südliche Abschnitt des Plangebietes hat gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Mischgebiets mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Die Flächen im Norden haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Daher werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt so, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Die Ableitung des vorsorglichen Lärmschutzes erfolgt aufgrund der vergleichbaren Situation aus den Festsetzungen des östlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplanes Nr. 122, 1. Änderung.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit durch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Fahrradhofes gekennzeichnet. Neben dem ehemaligen Altgebäude des Kröger-Hofes ist ein weiteres aufgelassenes Wohngebäude im Bestand vorhanden, die Hoffläche ist weitgehend geschottert. Umgeben ist der Hof von aufgelassener Gartennutzung (Rasen, ehemalige Beete) und umgebenden Siedlungsgehölzen (Nadelgehölze, Linden und jungem Gehölzaufwuchs). Zur Metjendorfer Landstraße grenzt ein Eichenbestand mit Stechpalme (*Ilex aquifolium*) im Unterwuchs das Plangebiet ab, der im westlichen Bereich in eine das Gebiet begrenzende Baum-Strauch-Wallhecke übergeht, die aber abschnittsweise nur einen lückigen Altbaumbestand bzw. Fichten aufweist. Jedoch dominieren z.T. noch alte Eichen (Stammdurchmesser bis 1,0) und eine Buche den Bestand. Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Obstwiese mit teilweise Altbaumbeständen und jüngeren Anpflanzungen. Infolge aufgelassener Nutzung und Pflege hat sich eine Gehölzsukzession überwiegend mit Zitterpappeln und Brombeergebüsch ausgebreitet. Im Westen der Obstwiese sind noch verfallende Gebäude der ehemaligen, landwirtschaftlichen Nutzung ausgeprägt.

Planungsrechtlich unterliegt der Gesamtbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 `Mühlengrund`, der neben dem Erhalt des Laubbaumbestandes an der Landstraße im südlichen Bereich mit dem Fahrradhof (ehemaliger Kröger-Hof) den Festsetzungen eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 unterliegt. Der nördliche Bereich unterliegt der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Erhalt der Wallhecke und der Obstwiese.



Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Mit der Übernahme des Mischgebietes im südlichen Teil wird auch die Flächeninanspruchnahme nicht erhöht (Grundflächenzahl bleibt bei 0,6), so dass sich keine eingriffsrelevanten Veränderungen ergeben.
- Der prägende und für Arten und Lebensgemeinschaften wertvolle Eichenbestand an der Straße wird als private Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten, so dass sich auch hier keine Eingriffe gegenüber dem Planungsrecht ergeben.
- Auf der nördlichen Teilfläche hingegen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kompensationsfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt ist, werden mit der 4. Änderung Bauflächen (als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Mit der Überplanung der Maßnahmenfläche in Bauflächen und der somit nicht mehr bestehenden Kompensationsleistung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der extern zu kompensieren ist.
- Der Baumbestand auf der Wallhecke wird als Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bestand erhalten. Doch kann aufgrund der heranrückenden Bebauung mit Stellplatzanlage, Fußwegen, etc. der erforderliche Schutzstreifen zur Aufrechterhaltung des Wallheckenschutzes nicht gesichert werden. Daher wird der Wallheckenschutz aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.
- Zur randlichen Eingrünung des Gebietes wird eine 2 bis 3 m breite private Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese nördlich und östlich am Plangebietsrand festgesetzte Hecke aus standortgerechten Sträuchern ist als interner Teilausgleich anzusetzen.
- Zudem werden zur internen Gliederung des Gebietes Einzelbaumanpflanzung je 500 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume (s. Pflanzliste 1) oder ein entsprechender Obstbaum.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Überplanung der Obstwiese eine Kompensation in Anwendung der Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) umzusetzen. Die anzunehmenden Biotopstrukturen der Maßnahmenfläche umfassen Wertstufen von Wertstufe 3 bis Wertstufe 4. So wird für die nicht mehr umsetzbare Kompensation aus dem Ursprungsplan Nr. 78 entsprechend der Flächengröße von 3.250 m<sup>2</sup> und dem anzusetzenden Biotopwert von durchschnittlich 3,5 ein Kompensationsflächenwert von 11.375 Werteinheiten erforderlich.

Durch die Umsetzung interner Maßnahmen zur randlichen Eingrünung auf 425 m<sup>2</sup> (festgesetzte Grünfläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3) und Festsetzung von Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 (entsprechend der GRZ sind etwa 10 Laubbäume a 10 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich) ist ein innergebietlicher Teilausgleich anzusetzen, der entsprechend der Flächengröße und dem Aufwertungsfaktor von 1 mit 525 Werteinheiten anzusetzen ist. Somit reduziert sich der Umfang extern erforderlicher Maßnahmen auf 10.850 Werteinheiten.



Zudem erfolgt die Abwertung des Schutzstatus der Wallhecke, die trotz Erhalt des Baumbestandes im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. So ergibt sich eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Der Verlust der Obstwiese, die als Fläche für Maßnahmen ausgewiesen ist, ist extern zu kompensieren.

### 3.2.5 Hinweise zum besonderen Artenschutz

Aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes mit altem Gebäudebestand einerseits und aufgelassener Obstwiese mit z.T. altem Obstbäumen und Sukzessionsgehölzen und weiteren randlichen Gehölzen (Eichenbestand an der Wiefelsteder Straße, Wallhecke) andererseits wurden für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen (Fledermäuse, Brutvögel und Haselmaus) von März bis September 2016 faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse aufgezeigt:

Zu den **Brutvögeln** wurde nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005 von März bis Juni 2016 an 8 Terminen (6 morgens, 2 nachts) das Brutvogelaufkommen aufgenommen. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an Rote Liste Arten nur ein Brutpaar des Stars (RL-NDS 3) an den Eichen an der Metjendorfer Landstraße kartiert wurde. Dieser Bestand, in dem auch weitere der erfassten Brutvögel wie Gartenbaumläufer vorkommen, bleibt wie der Baumbestand auf der Wallhecke erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den anderen erfassten Brutvögeln um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle, gehölzgebundene Arten, die das Plangebiet besiedeln, wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, etc., teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen. Es kommt somit nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Gebäudegebundene Arten wurden nicht festgestellt. Unter der artenschutzrechtlichen Fragestellung werden Beeinträchtigungen einzelner Individuen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, wie Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, auf der Umsetzungsebene zu beachten, um Tötungen und Zerstörung besetzter Nester zu vermeiden. Darüber hinaus handelt es sich um ökologisch anspruchslose Arten, die auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Bei den **Fledermäusen** lag der Schwerpunkt der Erfassung auf der Ermittlung von Quartierstandorten, daher wurden Ausflug- und Einflugkontrollen durchgeführt (Beginn ab Sonnenuntergang bzw. ab ca. eine Stunde vor Sonnenaufgang). Dies erfolgte an 7 Termine von Mai bis August (3 morgens, 4 abends), ein Termin im September steht noch aus. Im Ergebnis wurden bisher keine Quartiere gefunden und auch weist das Gebiet insgesamt nur eine geringe Jagdgebietenfunktion auf. Maximal zwei Breitflügelfledermäuse und eine Zwergfledermaus wurden bisher jagend festgestellt. Hierbei handelt es sich nur um wenige Feststellungen sowie um Arten, die ein großes Jagdrevier nutzen.

Zur Kartierung der **Haselmaus** wurden verschiedene Methoden angewandt: So wurde das Gelände nach Nestern in Sträuchern/Bäumen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht, 50 Haselmausverstecke (Niströhren) wurden auf dem ganzen Gelände ausgebracht, mit regelmäßiger Kontrolle auf Besatz (Bright et al. 2006) bis voraussichtlich Ende September und eine Nussuche zum Nachweis von Fraßspuren.



Im Ergebnis konnten bisher keine Anzeichen auf Haselmäuse gefunden werden. Weder Nester aus dem Vorjahr noch Nutzung der Niströhren, die seit dem 08.04.2016 im Gelände sind, konnten Hinweise auf ein Vorkommen liefern. (Quellen: Bright PW, Morris PA and Mitchell-Jones A (2006). *Dormouse Conservation Handbook, 2nd Edition*. English Nature, Peterborough).

Für die anderen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen ist im Anhang eine Abschlusstabellen zum Vorkommen relevanter Arten aufgeführt.

Besondere Artenvorkommen sind (bis auf das Vorkommen der Rote Liste Art des Stars und der besonders geschützte Stechpalme, die innerhalb des zu erhaltenden Eichenbestandes vorkommen) durch die faunistische Kartierung nicht bestätigt worden. Aufgrund der Biotopausstattung - vor allem aufgrund der Gehölzbestände und der Obstwiese – sind Brutvorkommen siedlungstoleranter gehölzbrütender Vogelarten festgestellt worden. In dem alten Gebäudekomplex sind aber keine Quartiere von Fledermäusen oder gebäudebewohnende Brutvögeln kartiert worden. Fledermausquartiere bestehen auch in den Altgehölzen nicht (keine Quartiersfunktion). Das Gebiet wurde lediglich als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt (mit geringer Frequenz).

Wie aus der faunistischen Kartierung und der Überprüfung relevanter Tierarten ersichtlich, sind mit der Änderung des Bebauungsplans bzw. bei Umsetzung der Planung folgende artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten:

- Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung geschützter Tiere und deren Entwicklungsformen besetzte Nester) ist durch bauzeitliche Regelungen (Baufeldräumung und Gehölzfällungen außerhalb der Vogel-Brutzeit) zu vermeiden.
- Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen geschützter Tierarten bei Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes im Siedlungszusammenhang von Metjendorf nicht zu erwarten. Zudem sind die Brutvögel teilweise im Austausch mit umliegenden Gartenflächen festgestellt worden.
- Es kommt durch den Erhalt des Altbaumbestandes an der Metjendorfer Landstraße, in dem das Brutpaar des Stars kartiert wurde, insgesamt nicht zu einer Zerstörung dauerhaft genutzter Vogelnester. Daher werden Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Darüber hinaus handelt sich um ökologisch anspruchslose Arten, die entweder verbleibende Bestände oder neu zu schaffende Strukturen besiedeln oder auf andere Flächen im Umfeld ausweichen können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
- Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Die Stechpalme ist zwar besonders geschützt, sie sind aber nach § 44 (5) BNatSchG im artenschutzrechtlichen Sinne nicht relevant. Zudem wird der Eichenbestand mit dem Vorkommen als zu erhalten festgesetzt.

Zusammenfassend sind keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte – bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze – ersichtlich, die der Planung entgegenstehen.



### 3.2.6 Klimaschutz

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

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden und dass Anpflanzungen zur inneren und Durchgrünung und randlichen Einbindung des Plangebietes vorgesehen werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Erweiterung einer bereits teilweise versiegelten Fläche im Innenbereich geschont.

### 3.2.7 Denkmalschutz

#### ➤ Baudenkmale

Zur Prüfung des Denkmalsvorbehalts hat am 04.05.2016 ein Ortstermin mit Herrn Rothlübbers von dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Zwischenzeitlich liegt auch schriftliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg vom 24.05.2016 vor. Der Denkmalsvorbehalt wurde in dem Ortstermin und der Stellungnahme bestätigt.

Bei dem untersuchten Haustyp handelt es sich um ein niedersächsisches Hallenhaus, konstruktiv als Zweistöckerhaus ausgelegt. Das Wohn- Wirtschaftsgebäude verfügt über ein Kammerfach einen Fleetbereich und eine Diele. Im Ursprung wird das Gebäude eine Fachwerkkummantelung besessen haben. Die heutige massive Ummauerung mit maßgenauen Hartbrandklinkern wird aus dem Ende des 19. Jahrhundert bzw. aus den Anfängen des 20. Jahrhundert stammen. Die jetzt vorgelegte Datierung des Hausgerüsts lieferte Fälldaten die zwischen den Jahren 1474, 1525/29 liegen und Fälldaten die in das Jahr 1758 zurück reichen. Herausgestellt werden muss das Fälldatum eines Sparens mit der Jahreszahl 1633. Das unterschiedliche Alter der Hölzer lässt den Schluss zu, dass das Bauwerk auch mit Hölzern aus der Zweitverwendung errichtet wurde. Hierfür sprechen auch Bauspuren, wie nicht genutzte Zapflöcher oder weitere Bearbeitungsspuren. In diesem Zusammenhang mit der Altersbestimmung verweise ich auf die Erkenntnis aus einem historischen Kartenwerk, die das Objekt im ältesten Siedlungskern der Bauernschaft Metjendorf zeigt. Im Abgleich mit bekannten Baudaten anderer geschützter Profanbauten im ländlichen Raum des Oldenburger Land muss dem Objekt in Metjendorf ein hohes Alleinstellungsmerkmal zugeschrieben werden. Im Osnabrücker Artland stammen die ältesten Befunde aus dem 14. Jahrhundert. Auf der Grundlage des heutigen Kenntnisstand und der sehr genauen Beprobungsergebnisse besitzt das Bauwerk die Anforderungen an ein Kulturdenkmal gem. § 3.2 NDSchG. Zur Begründung muss die geschichtliche Bedeutung herausgestellt werden. Weiterhin die wissenschaftliche Bedeutung und die künstlerische Bedeutung im Hinblick auf die verschiedenen Konstruktionsarten im Hausgerüst. Damit besteht ein öffentliches Interesse an dem Erhalt des Bauwerks.

Die Kennzeichnung als Baudenkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Investor hat sein städtebauliches Konzept geändert. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Zudem sind 3 weitere Neubauten für seniorenrechtliches und betreutes Wohnen geplant. Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat Herr Rothlübbers mitgeteilt, dass der mit der jetzt angestrebten Lösung die Grundlage geschaffen wird, um den gesetzlichen Auftrag zum Erhalt des Kulturdenkmals gem. § 6 NDSchG zu erfüllen.



Der Umgang mit dem Baudenkmal wird über die denkmalrechtliche Genehmigung/ Abstimmung gem. §10 NDSchG geregelt. In dem Genehmigungsverfahren wird auch der erforderliche Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG geregelt. Im anstehenden Bauleitverfahren ist gleichfalls die untere Denkmalschutzbehörde als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz eingebunden. Die Belange des Denkmalschutzes sind damit ausreichend berücksichtigt.

#### ➤ **Archäologischen Denkmalpflege**

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sind folgende Hinweise zu beachten:

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft**

#### ➤ **Oberflächenentwässerung**

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen für die schadlose Oberflächentwässerung gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Bauantragsverfahren vorgelegt. Da es sich um ein zusammenhängendes Projekt handelt und bereits für den überwiegenden Teil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes ein Baurecht vorliegt, wird der objektbezogene Nachweis der Entwässerung für möglich gehalten.

#### ➤ **Wasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten.



## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die südliche Fläche des Plangebiets wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um die geplante Nutzungen mit besonderer Wohnform und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich abzusichern. Die Tagespflege als Anlage für soziale Zwecke kann sich aus dieser Festsetzung entwickeln.

Der nördliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um das betreute Wohnen planungsrechtlich zu sichern. Da eine Wohnnutzung entstehen soll und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine optimale, auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittene Wohnanlage, zu ermöglichen.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Um eine angemessene Höherentwicklung zu sichern wird eine Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem werden eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt.

Die Staffelung der Höhen soll eine verträgliche Entwicklung gegenüber der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Bebauung sicherstellen.

### **4.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die das Gebiet prägenden Laubgehölzbestände im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen. Das Erhaltungsgebot für die alten Eichen wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um das Plangebiet zu durchgrünen und einen Teilausgleich für den Verlust der Obstbaumwiese zu schaffen, sollen pro 500 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Im nördlichen und östlichen Randbereich wird eine Heckenpflanzung vorgeschrieben. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.



#### 4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

### 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

#### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	<b>7.724 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	1.946 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet MI</b>	4.738 m <sup>2</sup>
<b>Private Grünfläche</b>	1.040 m <sup>2</sup>
davon:	
Flächen mit Erhaltungsgebot 615 m <sup>2</sup>	
Flächen mit Anpflanzungsgebot 425 m <sup>2</sup>	

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

**Die Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.



### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 78, 4. Änderung als Anlage beigelegt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister



## ANHANG: PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTER ARTEN BZW. ARTENGRUPPEN

(in Anlehnung an Abschichttabellen, vgl. MIERWALD 2013)

Ohne Vögel und Fledermäuse, die im faunistischen Gutachten überprüft wurden, sowie ohne marine und in Deutschland ausgestorbene Arten

Art	Lebensraumstrukturen	Vorkommen	Begründung für Ausschluss
<b>Säugetiere (Fledermäuse siehe Artenschutzprüfung)</b>			
Wolf ( <i>Canis lupus</i> ), Luchs ( <i>Lynx lynx</i> )	Gr. Waldgebiete	Nein	Kein festes Vorkommen in Niedersachsen, z. T. im Harz
Wildkatze ( <i>Felis silvestris silvestris</i> )	Wälder	Nein	Vorkommen nur in Mittelgebirgen (Solling)
Haselmaus ( <i>Muscardinus avellanarius</i> )	Wälder, Feldhecken	Nein	Vorkommen in Mittelgebirgen keine Nachweise im Westen /Niederungsbereich Niedersachsens Keine Nachweise im Plangebiet gem. Kontrolle 2016
Feldhamster ( <i>Cricetus cricetus</i> )	Tiefgründige Lößböden	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	Strukturreiche Uferbiotope, Flussauen	Nein	Keine geeignete Habitatausstattung im Gebiet
Biber ( <i>Castor fiber</i> )	Strukturreiche Uferbiotope, Flussauen	Nein	Keine geeignete Habitatausstattung im Gebiet
<b>Reptilien</b>			
Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	Offenbodenbiotope, Magerrasen, Ruderalfluren	Nein	Mittelgebirgsschwerpunkt, disjunkte Vorkommen in Sand- und Heidegebiete
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	Offenbodenbiotope, Magerrasen, Ruderalfluren	Nein	Mittleres und nordöstliches Tiefland, fehlende Habitatausstattung sandig warmer Biotopkomplexe
<b>Amphibien</b>			
Geburtshelferkröte ( <i>Alytes obstetricans</i> )	Stillgewässer, Gehölze, Offenlandbiotop	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen (Weser-Leine-Bergland),
Rotbauchunke ( <i>Bombina bombina</i> )	Sümpfe, Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Gelbbauchunke ( <i>Bombina variegata</i> )	Stillgewässer, Offenlandbiotop	Nein	Keine Vorkommen in Nord-West-Niedersachsen
Kreuzkröte ( <i>Epidalea calamita</i> )	Stillgewässer, Ruderalfluren	Nein	Verbreitungslücken in Moorgebieten, keine Gewässer- ausprägung,
Wechselkröte ( <i>Bufo viridis</i> )	Stillgewässer, Offenland,	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Laubfrosch ( <i>Hyla arborea</i> )	Stillgewässer, Gehölze, Ruderalfluren	Nein	Außerhalb Verbreitungsschwerpunkt keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer
Knoblauchkröte ( <i>Pelobates fuscus</i> )	Stillgewässer, Äcker, Ruderalflur	Nein	Fehlen geeigneter Fortpflanzungsgewässer



Art	Lebensraumstrukturen	Vorkommen	Begründung für Ausschluss
Springfrosch ( <i>Rana dalmatina</i> )	Stillgewässer, Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Kl. Wasserfrosch ( <i>Rana lessonae</i> )	Wälder, Stillgewässer	Nein	Weser-Allerbereich und östl. Verbreitung auch im Südwesten , keine Gewässerausprägung
Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	Stillgewässer, Gehölze,	Nein	Fehlen geeigneter Fortpflanzungsgewässer
Fische und Rundmäuler (Fehlende Gewässer)			
Nachtfalter / Tagfalter			
Nachtkerzenschwärmer ( <i>Proserpinus proserpina</i> )	Sümpfe, Ruderalflur	Nein	Vorw. mediterrane Art, gelegentl. Einflüge, keine dauerhaften Vorkommen
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Phegarnis nausithous</i> )	Bestände des Großen Wiesenknopfs	Nein	Kein Vorkommen in West-Niedersachsen
Käfer			
Grubenlaufkäfer ( <i>Cara-bus variolosus</i> )	Fließgewässer	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Heldbock ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in West-Niedersachsen
Eremit	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen in Nordwest-Niedersachsen;
Libellen			
Keine Gewässer im Plangebiet			
Echte Netzflügler			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Springschrecken			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Webspinnen			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Krebse			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Weichtiere			
Keine Vorkommen in der Region			
Stachelhäuter			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			



Farn- und Blütenpflanzen			
Einfache Mondraute ( <i>Botrychium simplex</i> )	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen mehr in Niedersachsen
Frauenschuh ( <i>Cypripedium calceolus</i> )	Gehölze	Nein	Keine Vorkommen im nieders. Flachland
Froschkraut ( <i>Luronium natans</i> )	Fließgewässer	Nein	Keine Gewässerbetreffenheit
Moose			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Flechten			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			
Pilze			
Keine europarechtlich relevanten Arten in Niedersachsen vorhanden			