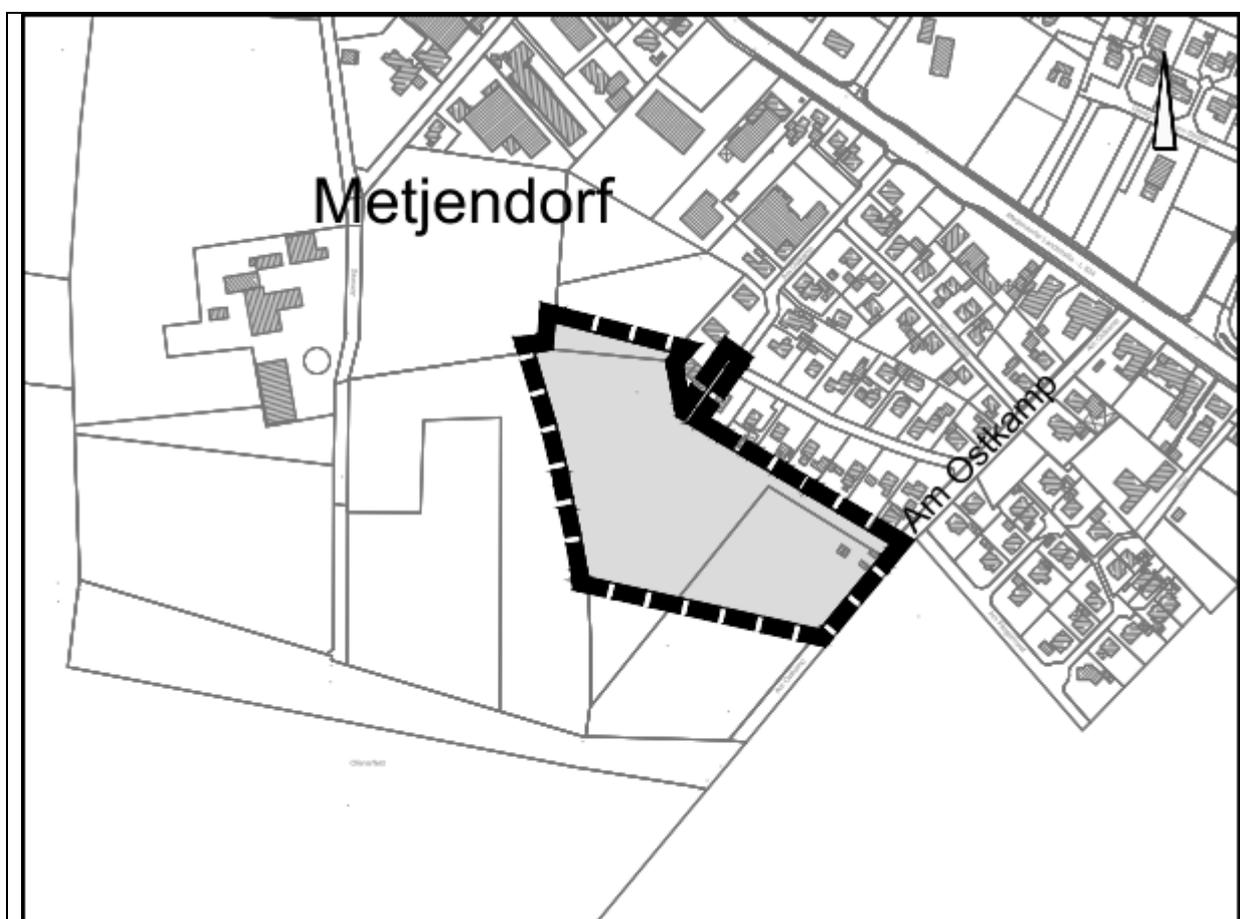


# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 103 I

„Metjendorf, Am Ostkamp- Erweiterung“



Übersichtsplan

**Februar 2017**

**Entwurf**

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: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Planungsanlass .....	4
1.2. Rechtsgrundlagen.....	4
1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
1.4. Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5. Planungsrahmenbedingungen .....	5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm .....	5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
1.5.3 Flächennutzungsplan .....	5
1.5.4 Bebauungspläne .....	5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde.....	6
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	7
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	8
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	9
3.2.1 Belange der Raumordnung .....	10
3.2.2 Verkehrliche Belange .....	10
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	12
3.2.5 Belange des Artenschutzes.....	13
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede.....	13
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft.....	15
3.2.8 Klimaschutz.....	15
3.2.9 Belange der Landwirtschaft.....	15
<b>4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>16</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	16
4.3 Mindestgrundstücksgrößen.....	16
4.4 Anzahl der Wohneinheiten .....	17
4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
4.7 Grünordnungsmaßnahmen .....	17
4.8 Verkehrsflächen.....	17
<b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>18</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	18
5.2 Ver- und Entsorgung.....	18
5.3 Daten zum Verfahrensablauf .....	19



<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>20</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	20
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	20
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung .....	22
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote.....	22
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>24</b>
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes .....	24
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	27
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	28
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	29
2.4.3 Bilanzierung .....	30
2.4.4 Externe Kompensation .....	31
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
<b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>31</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	31
3.1.1 Verwendete Verfahren .....	31
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	32
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32

## ANLAGEN

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen



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

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser für den anstehenden Bedarf bereitzustellen und hierzu eine Erweiterung des Baugebiets „Am Ostkamp“ am südwestlichen Ortsrand vorzunehmen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 103 I 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. 2,38 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I im Südwesten von Metjendorf erfasst einen Bereich südwestlich der Straße „Am Ostkamp“ in Metjendorf. Die südliche Grenze bildet eine neu geplante Wasserschutzzone. Östlich wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Am Ostkamp“ und einen Fuß- und Radweg sowie westlich durch einen Graben und eine Grünfläche abgegrenzt. Im Norden grenzen das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ sowie eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an, wobei ein Teilbereich des Wohngebietes „Am Ostkamp“ für eine geplante Fußwegeverbindung in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Metjendorf westlich der Wohnsiedlung „Am Ostkamp“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teile einer Fläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird sowie um einen Teil einer Grünfläche, die als Bolzplatz genutzt wird.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich kleinere bauliche Anlagen (Fertigaragen). Im Osten sowie im Westen verläuft ein Graben entlang der Plangebietsgrenzen. Entlang des östlichen Grabens befindet sich zudem eine Strauch-Baumhecke. Östlich des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg als Verlängerung der Straße „Am Ostkamp“ mit Anbindung an das Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes. Zudem ist das Gebiet über die Straße „Am Ostkamp“ an die „Metjendorfer Landstraße“ (L 824) angebunden. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Wallhecke. Im Nordwesten befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Betrieb für Abfallentsorgung. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an.



## **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 das Grundzentrum Metjendorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

Der Planbereich gehört zu **einen Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und** einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist der östliche Bereich des Plangebiets als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Festwiese“ dargestellt. Der westliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet sind im Nordosten Wohnbauflächen vorhanden. Die Flächen westlich des Plangebiets sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. Südlich grenzt die verbleibende Fläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sowie landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Stadtgebiet der Stadt Oldenburg an.

Im Parallelverfahren wird die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Wohnbauflächen durchgeführt.

### **1.5.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Für den nordöstlich angrenzenden Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 72. Dort ist angrenzend an das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Entlang der Metjendorfer Landstraße setzt der Bebauungsplan überwiegend Mischgebiete fest. Im Norden, im rückwärtigen Bereich der Metjendorfer Landstraße, setzt der Bebauungsplan Nr. 72 ein Gewerbegebiet fest.

Im Norden grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 an das Plangebiet an. Dort ist ein Entsorgungsbetrieb für wiederverwertbare Rohstoffe festgesetzt.

Im Nordosten grenzt zudem der Bebauungsplan Nr. 103 an. Dort ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zudem sind dort Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Nordwesten des Bebauungsplans Nr. 103 ist ein Spielplatz festgesetzt.



### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

#### ➤ **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2015)**

Die Gemeinde hat im März 1999 eine Entwicklungsstudie für den Ortsteil Metjendorf erstellt. Dort wurden die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Metjendorf untersucht und potentielle Siedlungsflächen ausgewiesen. Die Flächen wurden größtenteils als Bauflächen entwickelt oder stehen nicht zur Verfügung.

Die Entwicklungsstudie wurde fortgeschrieben, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Die Fläche des Plangebiets stellt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und Nähe zum zentralen Versorgungsbereich eine Potentialfläche zur Siedlungsentwicklung innerhalb des Konzepts dar.

#### ➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Metjendorf weitestgehend ausgeschöpft sind.

Hierzu sollen westlich der Straße „Am Ostkamp“ im Anschluss an eine vorhandene Wohnsiedlung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet mit ca. 23 Grundstücken für Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie vier Grundstücken für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept in Varianten diskutiert, die sich im Wesentlichen in der Aufteilung der Grundstücke unterscheiden. Im Süden plant die VWG/EWE die Ausweitung des Trinkwasserschutzgebiets. Die dort geplante Schutzzone II ist von Bebauung freizuhalten. Daher wurde das Plangebiet reduziert und das städtebauliche Konzept überarbeitet. Das nunmehr vorliegende Konzept sieht folgende Grundzüge vor:

Das Gebiet wird von der Straße „Am Ostkamp“ aus über eine 8 m breite Stichstraße erschlossen. Diese dient als Haupteerschließung und endet in einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 18 m. Vom Wendekreis geht eine Stichstraße mit einer Breite von 6 m Richtung Nordwesten ab und erschließt die Mehrfamilienhausgrundstücke. Entlang der Haupteerschließung befinden sich die Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Von der Haupteerschließung gehen nach Süden drei Stichstraßen mit einer Breite von 6 m ab, welche die rückwärtig gelegenen Grundstücke erschließen. Durch diese Art der Erschließung werden kleine Quartiere innerhalb des Wohngebietes geschaffen. Die Grundstücke nördlich der Haupteerschließung werden direkt über diese erschlossen. Im Nordosten des Plangebiets wird zudem die Möglichkeit für eine Fuß- und Radweganbindung in das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ geschaffen und die Durchlässigkeit zwischen den Wohngebieten gesichert.



Im Osten entlang der Straße „Am Ostkamp“ sowie am westlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Einpassung in die Landschaft vorgesehen. Dabei werden im Osten die vorhandenen Gehölze gesichert und im Westen Gehölzpflanzungen zur Bildung eines Siedlungsrandes vorgesehen. Im Nordosten des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken für die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebiets vorgesehen. Zudem ist am nordöstlichen Plangebietsrand eine Fläche für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts zum Erhalt der Gehölze der Wallhecke vorgesehen. Die Spielplatzversorgung ist durch den bereits bestehenden Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 103 gedeckt.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan 103 I aufgestellt. Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird die 110. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt, um die landwirtschaftliche Fläche sowie die Grünfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln.

### **3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse dereteiligungsverfahren**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. 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.

##### **3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 11. 01 2017 in Köhncke's Hotel, Metjendorf. Von den Bürgern wurden Fragen und Hinweise zum geplanten Fuß- und Radweg, zu den Belangen der Landwirtschaft, zum Graben am Ostkamp und zu einem Gebäude im Plangebiet vorgetragen.

##### **Fuß- und Radweg**

Ein Anlieger befürchtet Beeinträchtigungen durch den Weg. Am 24.01.2017 fand wegen des geplanten Rad- und Fußweges über das Grundstück der AWG ein Ortstermin mit dem Anlieger und Vertretern der Gemeinde, des Vermessungsbüros und einem Ingenieurbüro statt. Zunächst wurde von dem Vermesser den Anwesenden das Ergebnis der Grenzfeststellung und der Sonderung des Grundstückstreifens, der von der Gemeinde zur Anlegung des Rad- und Fußweges von der AWG erworben werden soll, erläutert. Im Bereich des Mülleimerplatzes und der Kellertreppe muss der geplante Weg voraussichtlich verengt werden. Zwei größere Bäume in der Baumreihe an der Fläche Am Ostkamp weisen starke Schäden auf und müssen daher beseitigt werden. Die Baumreihe entlang des Grundstückes des Anliegers kann nach übereinstimmender Meinung ebenfalls beseitigt werden. Die Arbeiten sollen bis Ende Februar durchgeführt werden. Der Anlieger hat zugestimmt, dass die Sträucher an der Grundstücksgrenze zur AWG beseitigt werden dürfen. Die Gemeinde verfährt bei der Einfriedung von Rad- und Fußwegen grundsätzlich nach den Regeln des Nachbarschaftsrechts. Der Anlieger hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen.



Der Anlieger wies darauf hin, dass nach seinen Beobachtungen vor vielen Jahren an verschiedenen Stellen der Fläche Am Ostkamp Bauschutt und Müll entsorgt worden sei. Abschließend wurde festgelegt, dass die vorhandenen Parkplätze der AWG an der Straße Am Ostkamp möglichst alle erhalten bleiben sollen. Der Rad- und Fußweg ist entsprechend zu planen. Die Vermessung des Grundstückstreifens für den Rad- und Fußweg soll nach Abschluss der Erschließungsarbeiten erfolgen.

#### Belange der Landwirtschaft

Der betroffene Landwirt befürchtet Einschränkungen durch die vorhandene Wohnbebauung. Die Landwirtschaftskammer, die das Gutachten erstellt hat, vertritt die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe. Die geplanten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes sind bei der Erstellung des Gutachtens berücksichtigt worden. Der zulässige maximale Immissionswert wird deutlich unterschritten.

#### Graben

Es wurde gefragt, ob der Graben verrohrt wird. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Graben wurde nicht in die Entwässerungskonzeption mit einbezogen, da dieser aufgrund der kleinen bereits vorhandenen Verrohrungen für die Ableitung nicht geeignet ist. Insofern wird sich durch die Aufstellung des B-Planes 103I keine Änderung an der Bestandssituation des Grabens ergeben.

#### Gebäude

Wegen der Nutzung der Garagen werden noch Gespräche mit den betreffenden Vereinen geführt werden.

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 15 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Ammerland

Der Hinweis zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Gewerbelärm wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Der Hinweis zu den raumordnerischen Vorgaben wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

Die Anregung zum Schutz der Bäume am Ostkamp und zur Kompensation wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zum Wasserschutz werden berücksichtigt. Die Wasserschutzzone und der Hinweis werden in die Planunterlagen übernommen. Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung und zum Regenrückhaltebecken werden berücksichtigt.

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, wurde am Verfahren beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 23.01.2017 vor. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind demnach nicht bekannt. Eine Prospektion ist daher nicht erforderlich.



Die Hinweise zu den Festsetzungen werden teilweise berücksichtigt, hierzu wurde auch die Begründung ergänzt.

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

#### Haaren- Wasseracht

Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden berücksichtigt. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

#### Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen VBN

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Hinweise zur Geruchssituation werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

#### EWE Wasser GmbH

Die Hinweise werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

#### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

#### OOWV

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.

#### Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

#### LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

#### Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wird in die Planunterlagen aufgenommen.

#### NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

### **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

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Die Schaffung von Baugrundstücken im Rahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich, sodass die Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs erforderlich ist.

Der Planbereich gehört zu einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Im Plangebiet gilt die Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. Eine Bebauung in dieser Zone ist zulässig. Die geplante Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen, wo keine Bebauung zulässig, liegt außerhalb des Plangebietes.

Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Durch das geplante Baugebiet wird eine ca. 2,3 ha große Fläche der Landwirtschaft entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem ist die landwirtschaftliche Entwicklung im Nahbereich der Siedlungen ohnehin eingeschränkt. Daher wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt.

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

#### ➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Wohngebiets „Am Ostkamp“ und kann über die Straße „Am Ostkamp“ mit Anbindung an die „Metjendorfer Landstraße“ (L824) erschlossen werden. Zudem wird durch den Bebauungsplan Nr. 103 I eine zusätzliche Fuß- und Radweg-Anbindung an das Wohngebiet „Am Ostkamp“ geschaffen und die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Zudem bietet der bereits bestehende Fuß- und Radweg im Osten eine Anbindung Richtung Ofen über das ehemalige „Fliegerhorst“ Gelände.

#### ➤ 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 „Metjendorf, Am Sportplatz“ und „Metjendorf, Am Ostkamp“. Die Haltestellen werden durch die Linie 330 „Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde“ und die Linie 329 „Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn“ bedient. Die Haltestelle „Am Sportplatz“ wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind, und die Haltestelle „Am Ostkamp“ vom Nachtexpress N37 - Ofenerdiek / Ofenerfeld.

Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2.

Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.



### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### ➤ Gewerbelärm

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets. Das Plangebiet ist durch einen Gewerbebetrieb an der Metjendorfer Landstraße vorbelastet. Dieser grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. Zu der gewerblich genutzten Betriebsfläche besteht durch eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken auf dem gewerblich genutzten Grundstück sowie durch die geplante Rückhaltung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103 I insgesamt ein Abstand von ca. 70 m zwischen dem Gewerbe und der heranrückenden Wohnbebauung. Zudem ist der Betrieb durch das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ bereits in seiner Entwicklung eingeschränkt.

Das Betriebsgelände der Fa. Plömacher wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 aus dem Jahre 1989 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Im Jahre 2004 wurde für den Betrieb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung einen Entsorgungsbetrieb für wieder verwertbare Rohstoffe fest. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 war einerseits die Beschränkung der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers auf ein notwendiges Maß, den Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sicherzustellen, andererseits sollte aber auch die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe gesichert werden, wobei die betriebliche Erweiterung mit den Umgebungsnutzungen vereinbar sein muss. Da sich angrenzend an den Betrieb ein Allgemeines Wohngebiet befindet, musste seinerzeit nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte in den umliegenden Baugebieten eingehalten werden. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind das Grundstück Ostkamp Nr. 23 und die Wohngrundstücke der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (Ostkamp 15 bis 21).

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde seinerzeit ein Schallschutzgutachten vom Büro Zech erstellt und zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen an den gewerblichen Hallen (u.a. auch eine Schallschutzwand) festgesetzt. Die in der Nachbarschaft (B-Plan 72) gelegenen Gebäude der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft sind lediglich ca. 30 m von dem Gewerbegrundstück entfernt. Das Wohngrundstück Ostkamp 23 grenzt sogar unmittelbar an den Betrieb an. Das geplante Neubaugebiet des B-Planes Nr. 103 I hält jedoch mindestens einen Abstand von 65 m zum Gewerbegrundstück ein und rückt damit nicht näher an der Gewerbebetrieb heran als die vorhandene Bebauung. Der Gewerbebetrieb ist somit bereits durch die vorhandene angrenzende Bebauung im B-Plan Nr. 72 eingeschränkt und wird durch die geplante Wohnbebauung am Ostkamp nicht weiter „verdrängt“ bzw. eingeschränkt als bisher schon. Im Falle einer Entwicklung muss der Betrieb nachweisen, dass diese mit der vorhandenen Bebauung verträglich ist.

#### ➤ Geruchsemissionen

Nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutzgutachten<sup>1</sup> erstellt. Hier wurden die bestehende Nutzung und eine mögliche Erweiterung auf der landwirtschaftlichen Hofstelle beurteilt.

<sup>1</sup> Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103 I, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.04.2016

Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 103 I möglich, da der Grenzwert  $IW=0,10$  im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Daher ist für das Plangebiet nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmisionen zu rechnen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken.

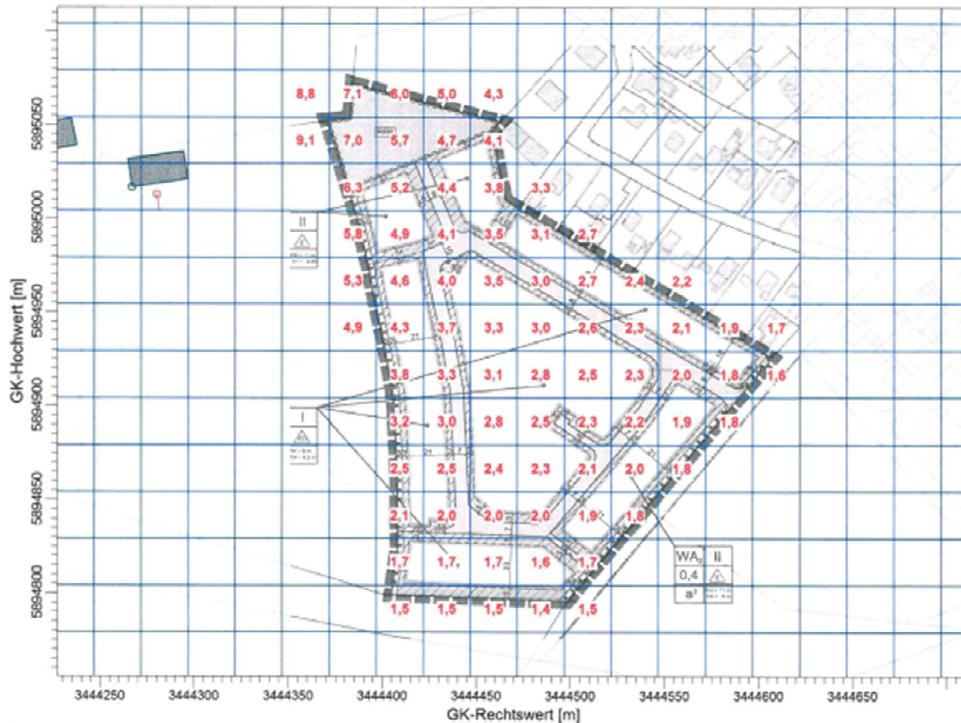


Abbildung 1: Darstellung der im ursprünglich geplanten Geltungsbereich ermittelten belästigungsrelevanten Kennziffer in %

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Grünfläche und des ehemaligen Sportplatzes in Bauland mit Verkehrsflächen und baulichen Anlagen entsteht ein versiegelungsbedingter Eingriff. Die Wallhecke im nördlichen Teilbereich wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts übernommen, der Wallheckenschutz gemäß § 29 BNatSchG (geschützter Landschaftsbestandteil) wird durch die angrenzende Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung als Wasserfläche gesichert, eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht abgeleitet.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Beachtung des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes ist das Plangebiet gegenüber früheren Planungen bzw. dem Wohnbauentwicklungskonzept reduziert worden.

Der neben der Wallhecke noch ausgeprägte, markante Gehölzbestand an der Straße Am Ostkamp wird auch als zu erhalten festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu den Bäumen wurde auf Anregung des Landkreises auf 5 m vergrößert.



Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft wird im Westen eine Grünfläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Zur vollständigen Kompensation des versiegelungsbedingten Eingriffs erfolgt eine Zuordnung zu den Ökokonten „Ofener Bäche“ und „Horstbüsche“. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss erbracht. Dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt. Die Gemeinde hat zudem die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben:

- Maßnahmen in den Horstbüschen, vertreten durch die Nds. Landesforsten,
- Maßnahmen an der Halfsteder Bäche, vertreten durch die Ammerländer Wasseracht.

Damit steht der Gemeinde auch weiterhin ein Ökokonto für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Kompensation ist damit dem Grunde nach gesichert.

### 3.2.5 Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet durch Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes (vor allem Erhalt bedeutender Gehölzbestände sowie artenschutzgerechte Bauzeitenregelung) nicht prognostiziert.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### 3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

Der NABU kritisiert die im Umweltbericht getroffene Einstufung des Sportplatzes. Außerdem besteht die Frage, wie der verbleibende Teil des Sportplatzes künftig genutzt werden soll. Der NABU kritisiert die maximale Ausnutzung der Fläche und bemängelt den Umgang mit den vorhandenen Gehölzbeständen. Die Umsetzung der Pflanzgebote wird nicht für realistisch gehalten. Zudem wird Mehrgenerationen an dem Standort angeregt. Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

#### Biotoptypen

Die Einstufung des Biotoptyps erfolgt anhand der noch an den Fußballtoren etc. zu erkennenden früheren Nutzung u.a. als Fußballplatz. Gemäß der Definition nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016) für Sport-/Spiel-/Erholungsanlage umfassen diese „Sportflächen aller Art (...) mit hohem Anteil unversiegelter Flächen (insbesondere Rasenflächen)“. Demnach trifft dieser Biotoptyp noch zu, da `PSP` auch Fußballplätze als Rasenflächen umfasst, insbesondere da in der Biotopbeschreibung bereits auf die aufgelassene Nutzung eingegangen wurde, die zu einer, wie in der Stellungnahme hingewiesen, artenreicheren Ausprägung mit höherem Blühaspekt geführt hat. Dem Hinweis zu dem Zusatzkürzel wird gefolgt, in dem der Zusatz von a (aufgelassene Nutzung) in + besonders gute Ausprägung (große Strukturvielfalt und/oder artenreiche Spontanvegetation) verwendet wird. Auch eine Einstufung als artenreicher Scherrasen würde gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zu einem Wertfaktor von 1 führen. Demnach wird die Einstufung als GRR der Biotopausprägung mit extensiverer Nutzung auch nicht gerecht werden. An der Einstufung als Biotop- bzw. Nutzungstyp (Sportplatz extensiver Pflege) wird festgehalten – einschließlich der für Sportplätze unüblich höheren Bewertung.



### Nutzung der südlichen Flächen

Die südlich angrenzende Fläche wird in die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, um die Darstellung Festwiese aufzuheben. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“. Damit wird die Zielsetzung definiert, dass hier nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Die Nutzung als naturnahe Grünfläche ist damit nicht ausgeschlossen. Eine Siedlungsrandbepflanzung nach Süden soll nicht festgesetzt werden, um den Blick in die freie Landschaft zu erhalten. Es steht den künftigen Grundstückseigentümern jedoch frei, dort Anpflanzungen herzustellen.

### Zielsetzung/Ausnutzung/Grünordnerische Festsetzungen

Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 90 Anträge auf Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Metjendorf von Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern und ehemaligen Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern gemäß den „Richtlinien des Rates der Gemeinde Wiefelstede für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“, die kein Hauseigentum besitzen, vor. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Daher sollen an geeigneten Standorten neue Baugebiete entstehen. Die betreffende Fläche wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und der guten ÖPNV Anbindung sowie der Nähe zu Versorgungseinheiten als geeignet bewertet. Die Gemeinde musste diese ca. 3,5 ha große Potentialfläche jedoch um ca. ein Drittel reduzieren, da die Trinkwasserschutzzone erweitert wird. Die verbleibende Fläche soll daher so ausgenutzt werden, dass ein möglichst hoher Teil des Bedarfs an Baugrundstücken gedeckt werden kann. Die reduzierten Flächen sichern eine große Freifläche im Anschluss an die Siedlung. Im nördlichen Plangebiet ist eine verdichtete Bebauung mit mehreren Wohneinheiten möglich. Diese Verdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht zudem auch ein Wohnen in mehreren Generationen oder für Senioren. In den übrigen Gebieten bleibt es bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung, die auch ein Mehrgenerationenwohnen nicht ausschließt.

Die Baumreihe am Ostkamp (Ole Karkpadd) wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Zum Schutz der Bäume wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m vergrößert. Die Hinweise zu den Pflanzgeboten werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verbleibt bei der Festsetzung von Anpflanzungen, um eine innere Durchgrünung und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zu sichern. Die Festsetzungen auf den privaten Flächen sollen einen Teilausgleich auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers sicherstellen. Bei Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB besteht zudem die Möglichkeit, gemäß § 178 BauGB den Eigentümer zu einer Bepflanzung zu verpflichten. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist daher möglich. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.

Die Hinweise zu den städtebaulichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erlaubt sich in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Satz 3 BauGB in ihren Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen.



### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept<sup>2</sup> erstellt. Die Entwässerungsplanung sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Metjendorfer Landstraße in die Ofener Bäche vor. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwimm-, Schweb- und Sinkstoffen in die Ofener Bäche sind eine Tauchwand sowie ein ausreichend dimensionierter Sandfang vorzusehen. Die Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen obliegt der Gemeinde.

Das Entwässerungskonzept sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vor. Dieses hat ein Stauvolumen von rd. 1.187 m<sup>3</sup>. Das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßen-, Hof- und Dachabläufe angeschlossene Grundleitungen in eine Freigefällekanalisation eingeleitet, welche in die neue Ableitung zur „Metjendorfer Landstraße“ (L824) anschließt. Das Regenrückhaltebecken ist an dieses Kanalnetz angeschlossen und füllt sich im Falle eines Starkregenereignisses über den Rückstau aus dem System. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Das Rückhaltebecken wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen.

### 3.2.8 Klimaschutz

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

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Metjendorf anhand des Baulücken- und Leerstandskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt sich nicht dar.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölze der Wallhecke erhalten bleiben und Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen werden.

### 3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch den nordwestlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 I erarbeitetes Immissionsschutzgutachten weist keine relevanten Auswirkungen des Betriebes auf das Plangebiet auf. Daher sind Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I der für Wohnbauflächen maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten. Seitens der Landwirtschaftskammer bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I keine Bedenken.

<sup>2</sup> Entwässerungskonzept „Metjendorf, Am Ostkamp“, Ing.-Büro Heinzemann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 19.12.2016



## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (WA<sub>1</sub>) sowie Mehrfamilienhäusern (WA<sub>2</sub>) in einem Teilbereich. Durch dieses Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zur Verdichtung sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse bedient werden.

Um die Wohnruhe innerhalb des Plangebiets sowie den angrenzenden Gebieten nicht zu stören, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> werden eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Des Weiteren sind Einzel- und Doppelhäuser, eine maximale Firsthöhe von 9 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe ermöglicht eine verträgliche Höhenentwicklung im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ sowie einen zeitgemäßen Ausbau der Einzel- und Doppelhäuser. Zudem ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte, um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden.

Für das WA<sub>2</sub> im nördlichen Bereich des Plangebiets werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Bauweise flexibel gehalten werden. Denkbar sind neben Mehrfamilienhäusern grundsätzlich auch Hausgruppen. Daher wird diesbezüglich keine Festsetzung getroffen. Des Weiteren sind eine maximale Firsthöhe von 11 m und eine maximale Traufhöhe von 6 m zulässig. Diese Höhenregelung ermöglicht die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern. Zudem ist im Gebiet ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Längenbegrenzung von 25 m für ein Einzelhaus, um einerseits eine überdimensionierte Bebauung zu vermeiden und andererseits Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen. In allen Allgemeinen Wohngebieten wird die Oberkante des Erdgeschossbodens auf 60 cm über der Erschließungsstraße begrenzt.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

### 4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung und dessen lockere Bebauung einfügt, werden die Mindestgrundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup>,
- für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.



#### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, werden die Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und in Doppelhäusern auf höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) begrenzt. Für das WA<sub>2</sub> gilt eine Begrenzung von maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten soll die wirtschaftliche Errichtung von 8-Familien-Mehrgenerationenhäusern (Starter, Familien und Senioren unter einem Dach) mit innenliegenden Aufzug zu möglichst sozialverträglichen Miet- und Nebenkosten ermöglichen.

#### 4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Um unversiegelte Vorgartenbereiche zu sichern, sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

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

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen anzulegen. Der Randbereich ist naturnah zu gestalten.

#### 4.7 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Plangebiets ist pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10- 12 cm zu verwenden. Abgänge sind dabei gleichwertig zu ersetzen. Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

Zudem ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ein dreireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten anzulegen und zu unterhalten. Durch diese Festsetzung wird die Einbindung in die freie Landschaft gesichert.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b am Ostkamp sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand wird zudem eine Fläche für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts zum Erhalt der Wallhecke nachrichtlich übernommen.

#### 4.8 Verkehrsflächen

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Fuß- und Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.



## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich		<b>23.837 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA<sub>1</sub></b>		<b>14.451 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA<sub>2</sub></b>		<b>3.433 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>2.615 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, F+R</b>		<b>244 m<sup>2</sup></b>
Teilstück F+R für AWG	148 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünfläche, davon</b>		<b>2.547 m<sup>2</sup></b>
Wallhecke	330 m <sup>2</sup>	
Regenrückhaltebecken mit Randbereich	2.217 m <sup>2</sup>	
<b>Private Grünfläche, davon</b>		<b>547 m<sup>2</sup></b>
Erhalt von Gehölzen		
Anpflanzung von Gehölzen	198 m <sup>2</sup>	
	349 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	15.02.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	11.01.2017 05.01.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2016 23.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2017
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. 103 I NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg Oldenburg, den	

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 103 I 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 plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes am Ostkamp in Metjendorf.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,38 ha. Die überwiegende Fläche wurde bisher als Sportplatz genutzt, wobei die Hauptnutzung der Sportaktivitäten auf die neuen Sportanlagen in Metjendorf verlagert wurde, so dass nur noch eine eingeschränkte Nutzung und Pflege besteht. Die nördlichen Flächen unterliegen einer Grünlandnutzung, die zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung durch einen Gehölzstreifen abgegrenzt wird, der auf einem Teilstück im Norden als Wallhecke ausgebildet ist. Die südliche Grenze orientiert sich an der in Aufstellung befindlichen, neuen Wasserschutzgebietsabgrenzung. Somit verbleibt eine Restfläche bis zum westlich angrenzenden Gehölzbestand, der den Fliegerhorst einrahmt.

Es ist die Ausweisung von

- allgemeinen Wohngebieten auf rd. 1,78 ha,
- Verkehrsflächen mit einer Zufahrt vom Ostkamp und einer Rad- und Fußwegeverbindung auf 0,28 ha,
- Grünflächen mit Maßnahmen zur Regenrückhaltung, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf insgesamt rd. 0,32 ha

vorgesehen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die wichtigsten für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
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. Für die Planung werden zum Teil landwirtschaftlich



<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>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.</p>	<p>genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Metjendorf wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.</p> <p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Straßenbegleitend) und zudem ergänzt werden.</p>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung und durch den weitgehend aufgelassenen Sportplatz mit einzelnen Gehölzen.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist der Wallheckenkomplex im Norden, der straßenbegleitende Baumbestand im Osten und der außerhalb des Plangebietes befindliche Gehölzbestand zur Abschirmung des Fliegerhorstes im Süden.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Landschaftsprägend sind für diesen Siedlungsrandbereich die Wallhecken und die einrahmenden Gehölze am Ostkamp. Mit Erhalt und Ergänzung dieser Strukturen wird eine erhebliche Änderung des Landschaftsbildes nicht angenommen.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von überwiegend 0,3, nur Teilflächen mit 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)</p>	<p>Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt in ein innergebietliches Regenrückhaltebecken eingeleitet. <b>Der Nachweis zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungsgutachten dargelegt.</b></p>



<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG).	Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA. Unmittelbar im Süden grenzt die Schutzzone II an. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Ortsdurchfahrt (Metjendorfer Landstraße) sind aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen. Durch den Gewerbebetrieb im Nordwesten liegt eine Vorbelastung vor, jedoch ist zur geplanten Wohnbebauung ein Abstand von 70 m gegeben.  Relevante Emissionsbelastungen durch Tierhaltung des im Westen ansässigen Betriebes sind nach den Ergebnissen des Geruchsgutachtens nicht zu erwarten.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG)	Im Gebiet befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke auf etwa 60 m Länge, die nicht an die Wohngebietsausweisung angrenzt, sondern zur öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken überleitet. Somit ist ein Funktionserhalt der Wallhecke anzunehmen.
<b>Landschaftsrahmenplan</b>	
Am Rand eines Wallheckengebietes mit hoher Dichte und Vernetzung	Der Wallheckenrest wird erhalten, angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

### 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

#### 1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>3</sup> Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung im Herbst 2015.

<sup>3</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.



Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am südlichen Ortsrand von Metjendorf, der überwiegend durch eine offene Grünland/Grünflächennutzung geprägt ist. Während im Norden Einzelhausbebauung mit umgebenden Gärten angrenzt, sind am Rand des Plangebietes mit einem Wallheckenrest, einzelnen Laubbäumen und Sträuchern im Norden und der beiderseits des Ostkamps ausgeprägten Baumreihe bedeutendere Strukturen mit Lebensraumqualitäten ausgeprägt. Diese Strukturen lassen eine siedlungstolerante Gehölzbrüterpopulation erwarten und aufgrund des Alters und der Struktur weisen die Altgehölze auch potentiell Quartiersqualitäten für Fledermäuse und auch für Höhlenbrüter bzw. Halbhöhlenbrüter auf.

Im unmittelbaren Plangebiet sind mit der Grünlandnutzung und der aufgelassenen Nutzung des Sportplatzes aufgrund der Siedlungsrandlage und der umgebenden und einrahmenden Gehölze keine störungsempfindlichen und Randstrukturen meidende Offenlandarten zu erwarten.

### 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.

Eine **Tötung von Tieren** auf der von der Planung ausschließlich unmittelbar betroffenen Grünland- bzw. Sportplatzfläche sind keine bedeutenden Brutvorkommen zu erwarten. Dennoch sollten bauvorbereitende Maßnahmen im frühen Frühjahr durchgeführt werden, um potentiellen Brutvögeln ein Ausweichen auf andere, angrenzende Flächen zu ermöglichen.

Die im Plangebiet vereinzelt aufkommenden Gehölze wie einzelner Eichenaufwuchs am Rand des Sportplatzes sowie eine Kastanie am ehemaligen Sportplatzgebäude sind als Brutstätte für Gehölzbrüter zu beachten. Daher sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen die Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeit (von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Mit der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch Überbauung landwirtschaftlicher und sonstiger Grünflächen sowie einzelner Sukzessionsgehölze. Der überwiegende Anteil und die bedeutenden Gehölze am Rand des Plangebietes werden erhalten und durch Ergänzungspflanzungen erweitert.



Somit ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten auch mit potentiell dauerhaften Lebensstätten erhalten bleibt, eine Beeinträchtigung ist somit bei Erhalt nicht abzuleiten.

Erhebliche **Störungen**, die den Fortbestand der Populationen streng geschützter Arten gefährden könnten - im Plangebiet sind in den Gehölzen verschiedene Brutvogelarten und Fledermausvorkommen bzw. Jagdfunktionen wahrscheinlich - sind jedoch durch Erhalt des Gehölzbestandes und der Ausweisung von Grünflächen an diesem Standort nicht zu erwarten.

Zudem ist davon auszugehen, dass störungsunempfindliche Arten der halboffenen Landschaften und der Gehölzbrüter, die ihre Nester jährlich neu anlegen, im Plangebiet bzw. im angrenzenden Raum Ausweichmöglichkeiten finden.

## Fazit

An diesem siedlungsnahen Grünlandstandort werden keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwartet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen. Die in den zu erhaltenden Wallhecken und den Straßenbegleitenden Großgehölzen zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten werden durch Erhalt des Bestandes weder direkt noch indirekt erheblich beeinträchtigt oder gestört werden.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im Oktober 2015 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan<sup>4</sup> ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der ‚Oldenburger Geest‘, im Übergang von der Untereinheit ‚Wiefelsteder Geestplatte‘ zur ‚Ofener Geest‘.

### Boden, Wasser

Im Plangebiet liegt ein Podsol vor, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, teilweise mit Flugsandauflagen, hervorgegangen sind.<sup>5</sup> Es liegt kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 251 bis 300 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den Straßenparallelen Graben - nicht ausgebildet.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III a, im Süden schließt die die derzeit neu abzugrenzende Schutzzone II an.

<sup>4</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

<sup>5</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver - Bodeninformationssystem – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover



## Klima/Luft

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans<sup>6</sup> dem `Stadt-klima` im Übergang zu Stadtrand- und Freilandklima zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

Die **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** ergibt für das Schutzgut Wasser eine besondere Bedeutung als Trinkwasserschutzgebiet.

## Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.<sup>7</sup>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am südlichen Ortsrand von Metjendorf, der durch eine Grünlandnutzung und durch eine eingeschränkte/aufgelassene Nutzung des Sportplatzes geprägt ist.

Bei dem Grünland (GI) handelt es sich um eine Weidelgras- Weißkleeweide, die noch der Beweidung durch Kühe eines im Westen ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes unterliegt. Die mittlerweile aufgelassene Sportplatznutzung (PSP) ist an den Strukturen noch erkennbar. Es überwiegen noch die Rasenarten mit Weidelgras, Straußgras und Rotschwingel etc. es kommen aber auch mit Gänseblümchen, Schafgarbe, Franzosenkraut, Ferkelkraut, Rotklee etc. zunehmend Kräuter hinzu. **Demzufolge wird der Zusatz + für eine besonders gute Ausprägung (große Strukturvielfalt und/oder artenreiche Spontanvegetation) ergänzt.**

Im Nordosten schließt Einzelhausbebauung mit umgebenden Gärten (OE, PHZ) an, im Nordwesten geht diese Nutzung in eine Mehrfamilienhausbebauung (OZ) mit umgebenden Scherrasenflächen und teilweise dichtem Gehölzbestand über. Im Weiteren schließt eine großflächige gewerbliche Nutzung (OG) mit umgebenden Grünflächen, u.a. mit einem Rückhaltebecken und einer jüngeren Laubgehölzpflanzung (HPj) an.

Im Nordwesten und Westen liegen weitere landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen, die zum Plangebiet durch einen teilweise lückigen Gehölzbestand bzw. durch den Wallheckenrest getrennt sind. Neben offenen Abschnitten mit grasreichen Hochstaudenfluren aus Brennesseln (UHM) und Brombeergebüsch (BRR) haben sich auch einzelne Eichen (HFM) und Strauchbestände (HFS) ausgebildet. Es handelt sich hierbei um Bestände aus Zitterpappeln, Eichenaufwuchs, Holunder, Haselnuss, Schlehe und Brombeere. Auf einer Länge von etwa 60 m ist in der nordwestlichen Plangebietsecke eine Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ausgeprägt.

Nach Südosten sind zur angrenzenden Straße eine Baumreihe aus Zitterpappeln und einzelnen Eichen – teilweise mit Strauchunterwuchs - und ein parallel verlaufender Graben ausgeprägt. Auch die Ostseite des Weges wird durch eine durchgehende Baumreihe (Eichen) bestimmt, so dass die Straße Am Ostkamp alleeartig eingerahmt wird.

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

<sup>7</sup> NLWKN: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Juli 2016



Im Anschluss an die ehemals intensive Nutzung des Sportplatzes grenzt eine grasreiche Staudenflur aus Arten wie Kratzdistel, Brennnessel, Giersch, Knaulgras, Gemeiner Quecke und Rohrglanzgras an.

Südlich grenzt der naturnah ausgeprägte Gehölzsaum (HN) des angrenzenden Fliegerhorstgeländes an. Der aus Buchen, Hainbuchen und Weißdorn etc. aufgebaute Bestand wird durch eine versiegelte Fahrspur in zwei Teilflächen getrennt.

Nach der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** liegt das Plangebiet innerhalb eines Grünland-Acker-Areals überwiegend intensiver Nutzung mit einer stark eingeschränkten Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe IV).

### **Landschaftsbild**

Landschaftsprägend markieren vor allem die Gehölzbestände beiderseits der Straße Am Ostkamp die Zufahrtssituation zum Plangebiet, die mit dem Altbaumbestand mit Kronenschluss einen naturnahen Alleecharakter aufweisen. Diese aus Eichen und Zitterpappeln geprägten Bestände rahmen diese als Fuß- und Radweg wieder ausgebaute, alte Wegeverbindung nach Ofen ein. Darüber hinaus prägt im Nordwesten der Wallheckenrest das Gebiet und wirkt als dichter Bestand blickbegrenzend.

Der in Verlängerung der Wallhecke im Westen ausgeprägte, lückige Strauchbestand lässt noch Sichtbeziehungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker/Grünland) sowie auf die Hofstelle zu. Der lockere, durch Gärten und Einzelhausbebauung geprägte Ortsrand von Metjendorf schießt im Norden an. Nach Süden, Südwesten und Südosten bildet der nahezu durchgängige Gehölzriegel des Fliegerhorst ein langgezogenes, blickbegrenzendes und einrahmendes Band.

Das Plangebiet selbst unterliegt als offene Grünland- und Sportfläche einem weitgehend offenen Charakter. Im vorderen Teil bestehen noch einzelne bauliche Anlagen der früheren Sportplatznutzung.

Der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** zufolge liegt das Plangebiet innerhalb eines intensiv genutzten Areals, es liegen keine besonderen Wertigkeiten vor.

### **Mensch**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Metjendorf, der durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Der von der Oldenburger Straße abzweigende Ostkamp ist zur Erschließung der Wohngebiete ausgebaut. Doch in Höhe des Sportplatzes ist die Durchfahrt gesperrt und der Weg wird nur noch als Rad- und Fußwegeverbindung nach Ofen weitergeführt. In einer Entfernung von etwa 130 m befindet sich im Nordwesten ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Derzeit liegt im Norden eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünland in Weidewirtschaft) vor. Die Nutzung des Sportplatzes ist mit Verlagerung der Sportplätze in den zentralen Bereich aufgegeben worden. Strukturen der früheren Nutzung sind mit den Fußballtoren und den Nebengebäuden noch vorhanden, aber die intensive Pflege des Sportplatzes ist eingestellt worden. Bisher liegt keine verbindliche, rechtskräftige Bebauungsplanung vor, so dass bei Nicht-Umsetzung der Planung zum einen mit einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Intensivnutzung auszugehen ist, während zum anderen auf dem Sportplatz bei vollständiger Nutzungsaufgaben eine Verbuschung einsetzen wird.



### 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I die zusätzliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen und des Sportplatzes verbunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt. Aufgrund der GRZ von 0,3 bzw. 0,4 ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen mit einer Versiegelung von rund 8.449 m<sup>2</sup> auszugehen. Zudem wird das Gebiet mit einer Stichstraße zum Ostkamp erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80%ige Versiegelung durch die Verkehrsfläche vorliegt (einschl. Rad- und Fußweg), eine zusätzliche Versiegelung von etwa 2.438 m<sup>2</sup> erfolgt.

Zur schadlosen Abführung und Rückhaltung ist im Norden auf einer Fläche von etwa 1.947 m<sup>2</sup> die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserwirtschaft auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Auch wird die Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes übernommen.

Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen soll zum einen der Gehölzbestand an der östlichen Plangebietsgrenze parallel der Straße Am Ostkamp erhalten werden. Zum anderen soll in Ergänzung der Einzelstrukturen bzw. der Wallhecke eine durchgängige Gehölzpflanzung zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft am westlichen Plangebietsrand umgesetzt werden. Die private Grünfläche umfasst rd. 550 m<sup>2</sup>.

#### □ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Überplanung der Grünland- und der Sportplatzfläche ist der Verlust an Biotopstrukturen auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,3 ha verbunden, der als erheblicher Eingriff zu werten ist. Neben dem vollständigen und dauerhaften Wert- und Funktionsverlust durch die Bebauung und Versiegelung führt auch die gärtnerische Umnutzung zu einer Veränderung der Biotop- und Lebensraumstrukturen. Jedoch werden die Gehölze des Plangebietes weitgehend erhalten. Auch die gesetzlich geschützte Wallhecke bleibt bestehen und wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert. Durch die Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird für diesen Wallheckenabschnitt auch weiterhin der Bestands- und Funktionswert angenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die zur Abwertung der Wallhecke führen würde, wird nicht abgeleitet.

Die Versiegelung der Grundflächen führt ebenfalls zu Betroffenheiten der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. So verliert versiegelter Boden seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes durch reduzierte Versickerung sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es ist eine erhebliche Betroffenheit der Bodenfunktionen zu erwarten.

Die Oberflächenentwässerung wurde durch ein Entwässerungskonzept<sup>8</sup> dargelegt. Dies sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rd. 1.187 m<sup>3</sup> vor, in das das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser eingeleitet wird. Eine neue Ableitung (Freigefällekanalisation) schließt über einen Drosselschacht in den Kanal in der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) an. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

<sup>8</sup> Entwässerungskonzept „Metjendorf, Am Ostkamp“, Ing.-Büro Heinzemann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 19.12.2016



Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. sowie erhebliche Veränderungen der klimatischen Situation ist bei dem Wohngebiet und durch Erhalt und Ergänzung der umgebenden Gehölzbestände nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

#### □ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung am Ostkamp als Siedlungsraum vorgeprägt. Mit der markanten Baumreihe an der Straße und der Wallhecke werden auch die prägenden Landschaftselemente erhalten. Daher ist mit der Arrondierung der Wohnbebauung und der zu erhaltenden Gehölzbestände sowie der ergänzenden Bepflanzung im Westen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzunehmen. Eine Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaft wird ebenfalls nicht angenommen.

#### □ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Mit der unmittelbaren Erschließung und der Entfernung zu der Landesstraße sind keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Gleiches gilt für den in etwa 70 m Entfernung gelegenen Gewerbebetrieb in Metjendorf.

landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch den nordwestlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung. Ein für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 I erarbeitetes Immissionsschutzgutachten weist keine relevanten Auswirkungen des Betriebes auf das Plangebiet auf.

#### □ 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

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. In diesem Fall sind der Erhalt, die Sicherung und der Schutz der Wallhecke und des bedeutenden Baumbestandes an der Straße maßgeblich.



Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der Wallhecke durch Übernahme als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts. Sicherung der ökologischen Funktion innerhalb der öffentlichen Grünfläche,
- Erhalt der Baumreihe entlang des Ostkamps durch Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Einbindung des Neubaugebietes nach Westen durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung in Ergänzung der bestehenden Strukturen.
- 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

##### **Öffentliche Grünfläche mit Erhalt der Wallhecke und Sicherung der Oberflächenentwässerung**

Im Nordwesten wird die auf der Grundstücksgrenze ausgeprägte Wallhecke erhalten, durch die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für Wasserwirtschaft zur Anlage eines Rückhaltebeckens wird neben dem Erhalt des Gehölzbestandes auch die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Wallhecken angenommen.

Das für die Oberflächenentwässerung erforderliche Rückhaltebecken im Norden des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen.

Der der Wallhecke vorgelagerte Bereich ist als extensiv gepflegter Wildkrautsaum anzulegen. Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen sind nicht zulässig.

##### **Anpflanzungen**

Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die westlich anschließende Landschaft wird eine, das Gebiet nach Westen einrahmende Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser drei Meter breiten Fläche ist in Ergänzung der bestehenden Einzelstrukturen ein zweireihiges, versetzt zu pflanzendes Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste anzulegen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen notwendig.



Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

### Gestaltung privater Grundstücke

Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes wird festgesetzt, dass pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken je ein standortgerechter Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.

Alternativ kann die straßenseitige Einfriedung des Baugrundstückes mit einer freiwachsenden Laubgehölzhecke oder Schnitthecke erfolgen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (*Betula pendula*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudacorus*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

### 2.4.3 Bilanzierung

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß den Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gegenüber. Die Eingriffsbilanzierung einschließlich der Bewertung der Biotopstrukturen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.<sup>9</sup>

Bestand	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
Intensivgrünland (GI)	16.210	2	32.420
Aufgelassener Sportplatz (PSP +)	6.750	1-2	10.125
Baumreihe parallel der Straße Ostkamp (HFM)	198	3	594
Grasreicher Ruderalsaum am westlichen Plangebietsrand mit Einzelbäumen	349	2	698
Randl. Wallheckensaum (HWM) im Nordwesten	330	4	1.320
<b>Summe</b>	<b>23.837</b>		<b>45.157</b>

<sup>9</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



Planung	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Wertstufe
<b>Allgemeines Wohngebiet WA 1</b> (Werte gerundet)	<b>14.451</b>		
versiegelt (rd. 45%)	6.503	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	7.948	1	7.948
<b>Allgemeines Wohngebiet WA 2</b> (Werte gerundet)	<b>3.433</b>		
versiegelt (60%)	2.060	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	1.373	1	1.373
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.859</b>		
Neuversiegelung (rd. 80%)	2.287	0	0
Verkehrsgrün (20%)	572	1	572
<b>Öffentliche Grünfläche (RRB)</b>	<b>2.547</b>		
Davon Übernahme randl. Wallhecke	330	4	1.320
Rückhaltebecken	2.217	1	2.217
<b>private Grünfläche</b>	<b>547</b>		
Erhalt der Baumreihe an der Straße	198	3	594
Anpflanzung einer Feldgehölzhecke	349	3	1.047
<b>Summe</b>	<b>23.837</b>		<b>15.071</b>

Unter Annahme der o.g. Bestandswertigkeiten und nach dem aktuellen Planstand ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **30.086 Werteinheiten**. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

#### 2.4.4 Externe Kompensation

Die erforderliche externe Kompensation wird durch Zuordnung zu den Kompensationsflächen „Ökokonto Ofener Bäche“ (22.768 Werteinheiten) und das „Ökokonto Horstbüsche“ (restliche Werteinheiten **7.318**) ausgeglichen.

### 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Aufteilung der künftigen Bauflächen wurden alternative, innergebietliche Erschließungskonzepte geprüft. Die Lage des Rückhaltebeckens erfolgt von dem Hintergrund der Schutzabstände zu dem gewerblichen Betrieb im Norden.

Zudem wurde das Plangebiet aufgrund des Vorsorgegrundsatzes entsprechend der Wasserschutzgebietsveränderung reduziert.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

#### 3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan<sup>10</sup> sowie gängiges Kartenmaterial<sup>11</sup> ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im Herbst 2015 überprüft. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung.

Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>11</sup> Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb



### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.<sup>13</sup>

### 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. 103 I zur Erweiterung des Wohnbauangebotes in Metjendorf, Am Ostkamp, auf. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes zum einen einer intensiven Grünlandnutzung, zum anderen handelt es sich um eine Sportplatzfläche, die jedoch durch Verlagerung der Sportnutzung nicht mehr intensiv gepflegt wird. Eingerahmt wird das Gebiet im Westen durch einen Wallheckenrest, der nach Süden in einen sehr lückigen Gehölzbestand übergeht. Im Osten sind parallel der Straße Am Ostkamp beidseitig Laubbäume ausgebildet, die einen Alleecharakter aufweisen.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer Fläche von etwa 17.880 m<sup>2</sup> vor. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Straße Am Ostkamp, nach Norden in das bestehende Wohngebiet ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird im Norden auf einer Fläche von rd. 2.550 m<sup>2</sup> eine Fläche für die Wasserwirtschaft vorgehalten, überlagert mit einer öffentlichen Grünfläche. Der im Nordwesten noch ausgeprägte Wallheckenrest wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts übernommen und durch die Lage zur öffentlichen Grünfläche in Bestand und Funktion erhalten.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft wird in Verlängerung der Wallhecken und unter Berücksichtigung von bestehenden Einzelbäumen eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Baumbestand an der Straße Am Ostkamp wird als private Grünfläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gesichert.

---

<sup>12</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

<sup>13</sup> **Hinweis:** 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.



Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich umfassen::

- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben
- Gestaltung der Baugrundstücke durch Einzelbaumpflanzung bzw. alternativ Heckenpflanzungen

Trotz Festsetzung o.g. öffentlicher und privater Grünflächen und Maßnahmen ist aufgrund der Versiegelung kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich.