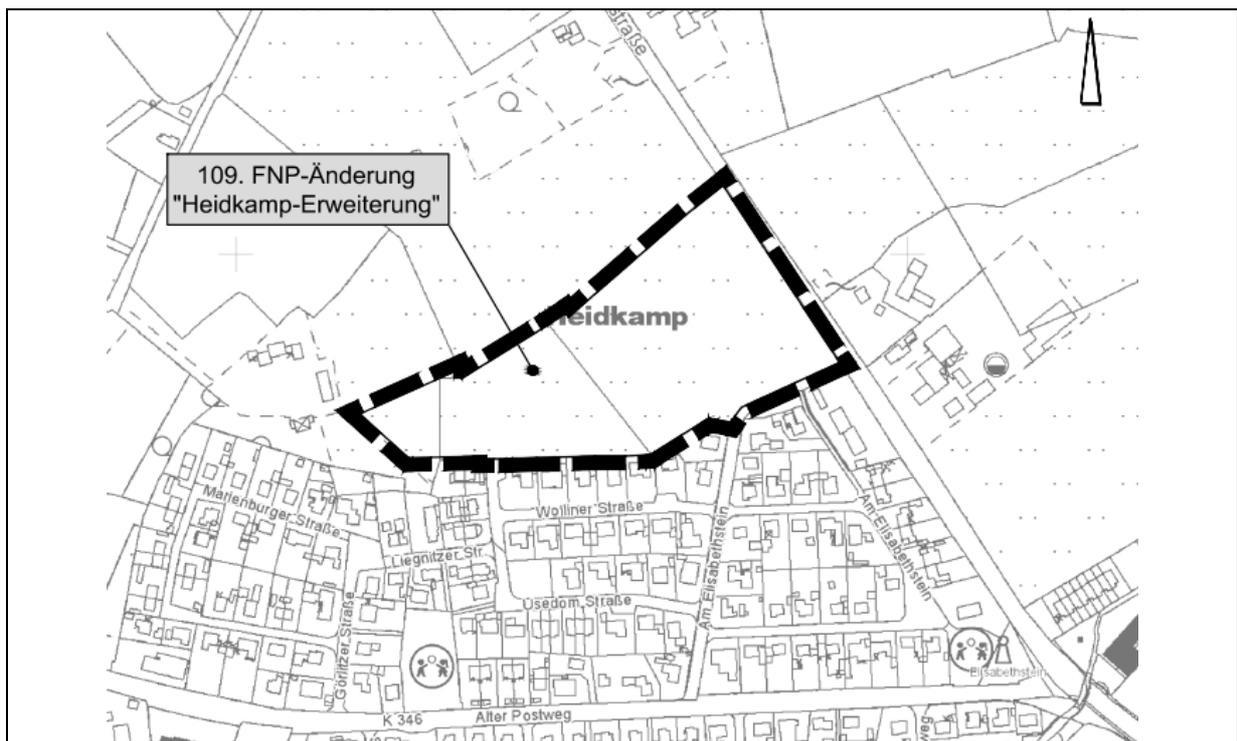


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

109. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ortsteil Metjendorf, Erweiterung Heidkamp“



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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1.	Einleitung.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Änderungsbereich	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	4
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.5.4	Bebauungspläne.....	5
1.5.5	Sonstige Planungen der Gemeinde	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3.	WeSENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
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	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	9
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	10
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	11
3.2.6	Klimaschutz	11
3.2.7	Belange der Landwirtschaft	12
3.2.8	Belange des NABU Wiefelstede.....	12
4.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	14
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	14
5.1	Ver- und Entsorgung	14
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	15



TEIL II: UMWELTBERICHT	16
1. EINLEITUNG.....	16
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung	18
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote	18
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes	20
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
2.4.2 Bilanzierung.....	24
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	25
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	25
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25

ANLAGEN

Bestands- und Nutzungskarte

Fortschreibung Entwicklungsstudie Metjendorf Stand 2016



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 Darstellung von Wohnbauflächen den anstehenden Bedarf zu decken und hierzu das Baugebiet Heidkamp am westlichen Ortsrand von Metjendorf zu erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 3,4 ha große Änderungsbereich erfasst Flächen westlich der „Heidkamper Landstraße“ (L 824) sowie nördlich der Wohnsiedlung „Heidkamp“. Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Metjendorf im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heidkamp“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Osten wird das Gebiet durch die L 824 abgegrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich im westlichen Teil um Flächen, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Der östliche Teil wird als Acker genutzt.

Zwischen diesen Flächen verläuft eine Baum- Strauch-Wallhecke. Diese grenzt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 29 I vom restlichen, östlich gelegenen Änderungsbereich ab. Im Südosten verläuft ebenfalls eine Wallhecke, welche den Änderungsbereich vom südlichen Wohngebiet abgrenzt. Parallel zur L 824 verläuft ein Graben. Auch im Westen wird das Plangebiet von einem Graben durchzogen.

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. Der Planbereich gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet sind im Süden Wohnbaufläche vorhanden. Im Osten grenzt das Gebiet an die L 824. Die übrigen Flächen im Anschluss an das Plangebiet sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für den westlichen Teil des Plangebiets wird parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan 29 I aufgestellt. Für den östlichen Bereich des Plangebiets gilt kein Bebauungsplan. Angrenzend gilt im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 29 mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Im Südosten befindet sich ein Wohngebiet ohne Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich ein Spielplatz nördlich der Straße „Alter Postweg“.

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

➤ Entwicklungsstudie Metjendorf

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 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Die Fläche des Plangebiets stellt dabei eine Potentialfläche zur Siedlungsentwicklung innerhalb des Konzepts dar. Die Fläche ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) und der geringen Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet.

➤ 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 ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbau land für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

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. In der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Der Bedarf nach Bauland und Wohnungen begründet sich u.a. in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Gemäß dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) für die Gemeinde Wiefelstede ist in den Jahren 2015 bis 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.



In Zahlen ausgedrückt ergibt sich eine Steigerung von 15.990 Einwohnern im Jahre 2015 auf ca. 17.220 Einwohner im Jahre 2030. Die positive Entwicklung ist in erster Linie durch Zuwanderung begründet. Dieses ist bedingt in der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit Gewerbestandorten und der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie auch in der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg. Die Gemeinde Wiefelstede kommt daher stetig ihrer Aufgabe nach, bedarfsgerecht Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede und in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten. Im „Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung“ wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs soll daher eine Wohnbaufläche im Anschluss an die Siedlung „Heidkamp“ dargestellt werden.

Da die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen generell reduziert werden soll (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB), hat die Gemeinde dieses geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf nicht ausreichend durch die Forcierung der Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden kann. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage zu beplanen, um den festgestellten Wohnflächenbedarf befriedigen zu können und die vorhandene Infrastruktur (ohne Erweiterungen) sinnvoll auszulasten. Auch die Auswertung des Baulücken- und Leerstandskatasters des Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) ergibt für den Siedlungsbereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld nur vereinzelt vorhandene unbebaute Grundstücke. Zu Beginn des Jahres 2015 war zudem nur ein sehr geringer Leerstand beim Wohnraum zu erkennen, wobei das LGLN Leerstand mit „Keine Meldedaten am Stichtag“ definiert. Der Leerstand ist jedoch allgemein aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Regel nur von kurzer Dauer. Der vorhandene Leerstand und die vereinzelt unbebauten Grundstücke sind für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend. Zur Deckung des anstehenden Bedarfs ist es daher erforderlich, landwirtschaftliche Flächen in Bauland umzuwandeln. Diese sollen nunmehr mit dieser 109. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Metjendorf-Heidkamp planungsrechtlich gesichert werden.

Der Änderungsbereich wird aus der fortgeschriebenen „Entwicklungsstudie Metjendorf“ entwickelt. Demnach ist dieser als Potentialfläche für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich geeignet. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 40 Grundstücken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine Arrondierung der bereits bestehenden Wohngebiete dar. Zudem sind ein Nahversorger sowie ein Kindergarten in fußläufiger Distanz zu erreichen. Auch die verkehrliche Infrastruktur stellt ein positives Standortkriterium dar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über einen Anschlusspunkt im Norden des Wohngebiets „Heidkamp“ sowie über eine bereits bestehende Zufahrt mit Anbindung an die L 824 erfolgen. Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft werden vorhandene Gehölze erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Neben der ausschließlichen Ausweisung von Wohnbauflächen ist alternativ entlang der „Heidkamper Landstraße“ auch die Ausweisung einer einzeiligen Mischfläche denkbar, um eine Ergänzung der Wohnnutzung mit kleingewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 29 I aufgestellt, um den westlichen Teilbereich als Baugebiet vorrangig zu entwickeln. Die 109. Flächennutzungsplanänderung erfasst jedoch einen größeren Geltungsbereich mit den östlichen Erweiterungsflächen an der L 824. Insgesamt beträgt die Größe des Änderungsbereichs 34.396 m².

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 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 19.10.2016 im Köhncke's Hotel in Metjendorf.

Von den Bürgern wurden Fragen und Hinweise zur Oberflächenentwässerung, zur Rückhaltefläche, zur Verdichtung, zum Naturschutz und zur verkehrlichen Anbindung vorgebracht. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Oberflächentwässerung wird durch eine Rückhaltung im Westen gesichert. Der Rückhaltebereich steht für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Der Bereich wird daher als private Grünfläche festgesetzt.

Die Hinweise zu den Umweltbelangen werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zum Schutz der Wallhecken funktionieren in der Praxis nicht, daher ist von einer Beeinträchtigung auszugehen. Bei den Wallhecken wird der Status des „besonders geschützten Landschaftsbestandteils“ gemäß § 33 BNatSchG aufgehoben und kompensiert, da eine heranrückende Bebauung nicht mit dem Schutzstatus in Einklang steht. Die Gehölze auf der Wallhecke werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt, so dass die bestehende Eingrünung nachhaltig gesichert wird. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grundflächen, durch die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus sowie durch erforderliche Wallheckendurchbrüche wird vollständig kompensiert. Der Kompensationsnachweis erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Die Erschließung des B-Planes Nr. 29 I erfolgt durch Anbindung an die Verkehrsflächen des B-Planes Nr. 29. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Straße „Am Elisabethstein“. Der Bauärm ist bei lediglich 2 geplanten Bauvorhaben pro Jahr eher gering einzuschätzen.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen wird die Anzahl der Grundstücke begrenzt. Die überbaubare Fläche hat sich im Vergleich zu vorherigen Konzepten nicht geändert.

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 17 Stellungnahmen abgegeben, davon 7 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:



Landkreis Ammerland

Die Ausführungen zur Wasserschutzzone werden in den Planunterlagen angepasst. Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden berücksichtigt. Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.

Die Kompensation ist dem Grunde nach gesichert. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Stellungnahme des Zweckverband Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen ZVBN wird beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Hinweise zur Erschließung und zur Baustellenzufahrt werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Hinweise zur Vorbelastung und zum Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

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. Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen.

NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen 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. Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird eine ca. 3,4 ha große Fläche der Landwirtschaft entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Daher wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Die generell angestrebte Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist wegen des umfangreichen Bedarfs nicht möglich.

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Metjendorf überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung stellt sich nicht dar.

3.2.2 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Osten über eine Zufahrt mit Anbindung an die L 824 sowie im Süden über die Usedomstraße und das bereits bestehende Wohngebiet "Heidkamp". Im weiteren Verlauf ist das Plangebiet über die bestehenden Straßen des Wohngebietes „Heidkamp“ an die Landstraße „Heidkamper Landstraße“ (L 824) sowie den „Alten Postweg“ (K 346) in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Baustellenzufahrt soll über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Eine neue Zufahrt ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes für den Baustellenverkehr erfordert einen Wallheckendurchbruch. Dieser wird nach der vollständigen Erschließung des Baugebietes wieder geschlossen.

Entlang der L 824 besteht eine 20 m breite Bauverbotszone, diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Da durch die vorhandenen Verkehrsflächen eine verkehrliche Anbindung gesichert ist, ist eine direkte Erschließung nicht erforderlich. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 29 I liegt außerhalb der Bauverbotszone.

➤ 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 "Heidkamp, Königsberger Straße" und "Heidkamp". Die Haltestelle "Heidkamp, Königsberger Straße" wird durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" bedient, die Haltestelle "Heidkamp" durch die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn". Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 (vormals 303) 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

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts und sind durch den Verkehrslärm von der L 824 vorbelastet. Für das Mischgebiet gelten die Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Entsprechend der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rd. 11.000 Fahrten. Durch die direkte Nähe zur „Heidkamper Landstraße“ (L 824) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte sowohl für ein Allgemeines Wohngebiet als auch für ein Mischgebiet zu erwarten. Aussagen zu Abstandsregelungen sowie Maßnahmen zum Schallschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. durch Maßnahmen zu vermeiden. Für das im Parallelverfahren aufgestellte Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 I, das in größerer Entfernung zur L 824 liegt, werden aufgrund des Abstands zur L 824 von ca. 170 m keine Auswirkungen erwartet.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Grünland- und Ackernutzung sowie eine Baum-Strauch-Wallhecke geprägt.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 29 I für den westlichen Änderungsbereich werden Festsetzungen zur Sicherung des Erhalts von Gehölzen und zur Regenrückhaltung getroffen. Aufgrund der heranrückenden Bebauung wird der Wallheckenschutz für die mittig durch das Plangebiet verlaufende Wallhecke aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gehölze auf der Wallhecke bleiben jedoch erhalten und werden durch Festsetzungen gesichert. Der vorhandene Graben im Plangebiet wird verlegt und durch ein Regenrückhaltebecken ergänzt.

Mit der Umwandlung der Grünland- und Ackerflächen und des Grabens in ein Baugebiet mit Gebäuden und Straßen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Die Kompensation für das Wertpunktedefizit des westlichen Abschnitts (B-Plan 29 I = ca. 13.300 Wertpunkte) wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen. Für das verbleibende Defizit können Maßnahmen aus dem Ökokonto umgesetzt werden. Die Gemeinde hat die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben:

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

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

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Entwässerung

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung für den westlichen Abschnitt des Änderungsbereichs (B-Plan 29 I) wurde durch das Ingenieurbüro Addicks¹ aus Oldenburg erstellt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft ein Entwässerungsgraben im Plangebiet mit Verbindung zur Vorflut und zum Anschluss an das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. der Haaren Wasseracht. Die Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein noch herzustellendes Rückhaltebecken (RRB) westlich des Plangebietes. Der vorhandene Vorflutgraben wird an den nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs verlegt, westlich am RRB vorbeigeführt und an das Verbandsgewässer angeschlossen. Die Entwässerung der Oberlieger erfolgt durch eine Leitung nördlich des Plangebietes; die erforderlichen Flächen sind mit dem Anlieger privatrechtlich abgesichert.

Die Entwässerung für den östlichen Abschnitt des Änderungsbereichs wird in der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Abschnitt geklärt. Ggf. erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers durch einen Ausbau des Kanalnetzes im vorhandenen Baugebiet Heidkamp. **Der wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt.**

➤ Schmutzwasserentsorgung

In der südlich an dem geplanten Baugebiet angrenzenden Usedomstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den das zukünftige Baugebiet angeschlossen wird. Zuständig für den Schmutzwasserkanal ist die Gemeinde Wiefelstede.

➤ Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet 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. **Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.**

3.2.6 Klimaschutz

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Metjendorf überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt sich nicht dar. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden, eine Freifläche durch die Rückhaltung gesichert wird und nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht werden.

¹ ADDICKS Ingenieurbüro und Vermessung, Auguststraße 45, 26121 Oldenburg, Stand 14.07.2016



3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf kann nicht ausreichend durch Maßnahmen der Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage und bisher landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, um den Wohnflächenbedarf in den Grundzentren zu decken.

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch den Betrieb an der L 824, welcher ca. 170 m östlich des Plangebiets liegt. Der landwirtschaftliche Betrieb hat sich mit seinen emittierenden Stallanlagen in Richtung Osten, also in entgegengesetzter Richtung zum Plangebiet, entwickelt. Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf dieser Hofstelle erfolgt keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landw. Betrieb genutzt. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer² erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von $0,10^3$ im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten.

3.2.8 Belange des NABU Wiefelstede

Der NABU moniert das geplante Baugebiet in Siedlungsrandlage und kritisiert die maximale Ausnutzung sowie die Beeinträchtigung der Wallhecken und Gehölzbestände. Zudem wird der Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern in Frage gestellt. Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

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, so dass noch ein Bedarf von rd. 15 ha verbleibt. Die Gemeinde Wiefelstede hat damit den Bedarf nach Wohnraum ausreichend nachgewiesen. Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 90 Anträge auf Erwerb eines Baugrundstückes für Wohnbauzwecke 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 Fläche des Plangebiets stellt eine Potentialfläche dar, die im Rahmen der Entwicklungsstudie für das Grundzentrum Metjendorf auf ihre Eignung beurteilt wurde. Die Fläche ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet. Mit diesem Baugebiet können ca. 15 Baugrundstücke angeboten werden.

² Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 04.12.2016

³ Ein Immissionswert von $0,10$ entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m^3 in 10 % der Jahresstunden

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der Siedlungsrand zugunsten der Neubebauung verschieben wird. Dieses nimmt die Gemeinde aber in Kauf, um den anstehenden Wohnraumbedarf zu decken. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach dem RROP 1996 (D Ziele der Raumordnung) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Ist Metjendorf als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist daher für die Schaffung neuer Wohnbauflächen geeignet. Die Siedlungsbereiche Heidkamp-Heidkamperfeld, Heidkamp-Siedlung und Ofenerfeld werden aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit Metjendorf in die Bedarfsdeckung der Grundzentren mit einbezogen.

Der Erhalt des Wallheckenstaus ist aufgrund der heranrückenden Bebauung nicht zielführend. Die Gemeinde verzichtet zugunsten der Siedlungsentwicklung auf den Erhalt des Wallheckenstatus. Die Gemeinde gibt damit der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Die Sicherung der Wallhecken bzw. des Wallheckenschutzstatus durch Schutzstreifen hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, da Überformungen des Schutzbereichs durch Einbeziehung in den Gartenbereich nicht auszuschließen sind. Auf den Erhalt des Schutzstatus der Wallhecke wird daher in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland verzichtet und stattdessen eine Kompensation für den Verlust der Wallhecke durch Neuanpflanzung oder durch Ausgleichszahlung beim Landkreis Ammerland für das Wallheckenschutzprogramm gesichert.

Der Gehölzbestand auf der Wallhecke bleibt jedoch zur Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild – bis auf einen vorübergehenden Durchbruch für die Baustellenzufahrt – auf ganzer Länge erhalten und wird durch Festsetzungen gesichert, so dass die ökologische Funktion und faunistische Wertigkeit in einem hohen Maße aufrechterhalten bleibt. Der Kronentraufbereich wird nur im südöstlichen Abschnitt von der Baugrenze überlagert. In diesem Bereich muss die Wallhecke für eine Baustellenzufahrt unterbrochen werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden die Gehölze ersetzt. Eine Rücknahme der Baugrenze ist daher nicht zielführend.

Dem Verlust der Wallhecke wird vollständig kompensiert. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Der versiegelungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.



4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für den betreffenden Planungsraum in Metjendorf werden zur Schaffung von Bauplätzen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 32.630 m² dargestellt. Hieraus soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Für den westlichen Bereich liegt durch den Bebauungsplan Nr. 29 I bereits eine verbindliche Bauleitplanung mit einem Konzept vor, welches ca. 15 Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Mit der Erweiterungsfläche im Osten können bis zu 40 Grundstücke geschaffen werden. Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Änderungsbereich	34.400-m²
Wohnbaufläche, östlicher Abschnitt	22.310-m ²
Wohnbaufläche, westlicher Abschnitt	10.320 m ²
Grünfläche mit Maßnahmen (Rückhaltebecken, Gräben, Unterhaltungsflächen)	1.770 m ²

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 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 Gasleitung im südlichen Plangebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	16.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	19.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	14.10.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	30.08.2016
und Frist bis zum	30.09.2016
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3	27.02.2017
(2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
und Frist bis zum	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 durch die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Wohnbaufläche für die Erweiterung des Wohngebietes in Heidkamp, Metjendorf. Es erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche auf 3,26 ha, die bis an die Landesstraße L 824 heranreicht. Im Westen wird eine **Grünfläche für die Regenrückhaltung** auf rd. 0,18 ha dargestellt.

Im Parallelverfahren wird für die östliche Teilfläche der Bebauungsplan Nr. 29 I aufgestellt, der konkretisierende Angaben und Festsetzungen trifft. Daher wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits einigen konkreteren Details, beispielsweise zu Grünfestsetzungen, vorgegriffen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind.

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
Baugesetzbuch (BauGB)	
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.
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.	Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Heidkamp wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen der bedeutende Gehölzbestand erhalten bleibt und zudem Gehölzbestände zur Einrahmung des Plangebietes vorgesehen werden.
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.	



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<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">1. die Biologische Vielfalt,2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <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 Intensivnutzung.</p> <p>Von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist der Wallheckenkomplex, der den Änderungsbereich im Norden, mittig und am bestehenden Siedlungsrand durchzieht. Trotz Erhalt der Bäume auf dem Wall ist jedoch eine Abwertung (mit Verlust des Schutzstatus) in die Eingriffsbeurteilung einzustellen.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände und der Ergänzungspflanzungen zumindest teilweise aufrechterhalten.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<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 festgesetzt (GRZ von 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die als Eingriffe zu bewerten sind, zu erwarten.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<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 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).</p>	<p>Die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch ein Entwässerungskonzept geregelt.</p> <p>Ein Graben verläuft im Westen des Änderungsbereiches, der überlagert wird. Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung dargestellt, überlagert mit einer Fläche für Wasserwirtschaft.</p> <p>Zudem verläuft parallel der Landesstraße ein straßenbegleitender Graben.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.</p>



Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Die Belange des Lärmschutzes sind durch den vorliegenden Abstand von der L 824 nicht betroffen. Emissionsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen werden aufgrund vorhandener Abstände ebenfalls nicht erwartet.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG)	Im Gebiet befindet sich auf der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke, die im Bestand zwar erhalten wird, aber nicht durch Schutzzonenausweisungen geschützt werden kann, so dass es zu einer Aufhebung des Wallheckenschutzstatus durch die heranrückende Bebauung kommt. Der entsprechende Wert- und Funktionsverlust ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zu kompensieren.
Landschaftsrahmenplan	
Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.	Die Gehölze auf der Wallhecke werden erhalten, doch mit Aufhebung des Wallheckenschutzes und Funktionsverlusten sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms des Landkreises Ammerland erforderlich.

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).⁴ Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung im Herbst 2015. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am Ortsrand von Heidkamp, der durch eine intensive Acker- und Grünlandnutzung bestimmt wird. Das Gebiet wird im Norden, mittig und im Süden vor einer Wallhecke mit Alteichenbestand begrenzt. Ansonsten ist das Gebiet gehölzfrei, am Graben kommt Aufwuchs von Eichen und Brombeere auf. Somit sind mit der Acker- und Grünlandfläche und der Gehölze auf der Wallhecke Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen und die Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z.B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht ausschließen.

⁴ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Im unmittelbaren Plangebiet – außer der zu erhaltenden Gehölze am Plangebietsrand - sind keine bedeutenden Lebensraumpotentiale ausgeprägt, da trotz der Grünlandnutzung aufgrund des Siedlungsrandes und der gliedernden Wallhecken keine störungsempfindlichen und Randstrukturen meidende Offenlandarten zu erwarten sind und auch keine innergebietlichen Gehölze betroffen sind.

Die Gehölze auf der Wallhecke sind aufgrund des Altbaumbestandes sowohl als **Quartiere von Gehölzbrüter** als auch für Höhlenbrüter wie Eulen und Spechte sowie aufgrund der Quartiersqualitäten für **Fledermäuse** bedeutend.

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

Auswirkungen der Planung

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

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

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

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Auf den von der Planung ausschließlich unmittelbar betroffenen Acker- und Grünlandflächen mit Gräben sind keine bedeutenden Brutvorkommen zu erwarten. Um dennoch **Tötungen und Gefährdungen von Tieren** zu vermeiden, sollten bauvorbereitende Maßnahmen im frühen Frühjahr durchgeführt werden, um potentiellen Brutvögeln ein Ausweichen auf andere, angrenzende Flächen zu ermöglichen.

Mit der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch Überbauung landwirtschaftlicher Flächen. Da jedoch im unmittelbaren und weiteren Umfeld gleichartige Biotopstrukturen anschließen, die teilweise störungsfreier sind, ist davon auszugehen, dass die Aufrechterhaltung der potentiell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist (ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt).



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

Zudem handelt es sich um einen Standort am unmittelbaren Siedlungsrand von Heidkamp, so dass nur Arten zu erwarten sind, die an die Anwesenheit und Aktivitäten von Menschen gewöhnt sind.

Fazit

An diesem siedlungsnahen Grünlandstandort werden keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen. Die in den zu erhaltenden Gehölzen 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 Landschaftsrahmenplan⁵ 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, Klima/Luft

Im Plangebiet liegt ein Pseudogley-Podsol bzw. im Westen ein Gley-Podsol vor, die aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm hervorgegangen sind.⁶ Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden ausgewiesen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 201 bis 250 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 schmalen Graben und den Straßenseitengraben - nicht ausgebildet.

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans⁷ dem ‚*Stadtklima*‘ 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.

⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁶ NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

Die **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** ergibt keine besonderen Wertigkeiten - außer Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet.

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

Die im Plangebiet ausgeprägten Bestände werden gemäß des Kartierschlüssels Niedersachsen zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.⁸

Das Plangebiet wird als Acker und als Grünland intensiv (GI) genutzt. Es handelt sich bei der westlichen Fläche um ein Mähgrünland mit typischen Grünlandarten, wobei überwiegend wolliges Honiggras neben anderen Futtergräsern wie Weidelgras, Rispengräser und Knautgras etc. und Kräutern wie Hahnenfuß und Löwenzahn vorkommen. Auf der nordwestlichen Fläche besteht eine Grünlandansaat (GA) mit deutlich reduziertem Arteninventar gegenüber dem Dauergrünland. Die östlich Teilfläche unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Der im Westen gradlinig verlaufende Graben (FG) ist von Gräsern und Brombeere zugewachsen, vereinzelt kommt Eichenaufwuchs auf, der Straßenbegleitgraben ist gradlinig im Trapezprofil ausgebaut und wird regelmäßig geräumt.

Zu der nördlich, mittig und südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ist teilweise ein schmaler Graben vorgelagert. Auf dem im Westen überwiegend gut erhaltenden Wall (im Osten zunehmend degradiertes Wall), ist noch ein Altbaumbestand von markanten Stieleichen und Buchen ausgebildet, untergeordnet kommen auch Eberesche, Birke, Zitterpappel, Stechpalme und Brombeere etc. vor.

Nach der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** liegt das Plangebiet innerhalb eines Grünland-Acker-Areals - stark eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe IV).

Landschaftsbild

Landschaftsprägend ist zum einen die lockere, durch Gärten geprägte Bebauung des Ortsrandes von Metjendorf, Heidkamp, sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Acker- und Grünlandflächen. Wertvolle Gliederungselemente stellen die Wallhecken dar, die den Gesamttraum gliedern und das Plangebiet im Norden zur freien Landschaft abgrenzen und im Südosten den Siedlungsrand prägen. Der bestehende Ortsrand im Westen ist offen ausgeprägt - ohne einrahmende Gehölze.

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

Mensch

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Heidkamp, der durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. In weiterer Entfernung befinden sich noch landwirtschaftliche Hofstellen und auch ehemalige Hofstellen, die der Wohnnutzung dienen.

Die Landesstraße (L 824) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

⁸ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) : Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011



2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit liegt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen vor. Da bisher auch keine Bauleitplanung vorliegt, ist auch bei Nicht-Umsetzung der Planung mit einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Intensivnutzung auszugehen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden.

Die Darstellung umfasst Wohnbauflächen, mit Betroffenheiten von Acker- und Grünlandflächen; die Wallhecken werden im Bestand erhalten, jedoch wird infolge der heranrückenden Bebauung ein Wert- und Funktionsverlust (u.a. Aufhebung des Schutzstatus) angenommen.

☐ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Überplanung der Acker- und Intensivgrünlandfläche ist der Verlust der Biotopstrukturen sehr geringen bis geringer Wertigkeit verbunden, der als erheblicher Eingriff zu werten ist. Ein Wert- und Funktionsverlust durch die heranrückende Bebauung wird auch für die Wallhecke trotz Erhalt des Gehölzbestandes prognostiziert, da die Wechselbeziehungen und die Lebensraumbedeutung unterbrochen bzw. gemindert werden.

Die Versiegelung 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 sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es ist eine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des Oberflächenabflusses sind durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über einen Drosselschacht in das Verbandsgewässer nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten und die gliedernden Gehölze werden erhalten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

☐ Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Mensch

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und der Landesstraße als Siedlungsraum vorgeprägt. Durch die Umsetzung von Eingrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, dass aufgrund der nur geringen Bedeutung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaft angenommen werden.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße werden Aussagen zu Abstandsregelungen sowie Maßnahmen zum Schallschutz in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und festgelegt. Für das im Parallelverfahren Nr. 29. I aufgestellte Baugebiet werden aufgrund des Abstands zur L 824 von ca. 170 m keine Auswirkungen erwartet.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von $0,10^9$ im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten. Durch die Hofstelle mit Tierhaltung ist daher von keinen relevanten Geruchsemissionen auszugehen.

□ 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 und zum Ausgleich 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.

Obwohl im Flächennutzungsplan keine konkretisierenden Angaben getroffen werden, werden hier die wesentlichen Aspekte aufgezeigt:

- Erhalt der Gehölze auf dem Wall, jedoch ist eine Aufhebung des Wallheckenschutzstatus durch die heranrückende Bebauung in die Eingriffsbilanz einzustellen.
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb einer Grünfläche.
- Beachtung von Denkmalschutzaufgaben, u.a. zu ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde.

⁹ Ein Immissionswert von $0,10$ entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m^3 in 10 % der Jahresstunden



2.4.2 Bilanzierung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine überschlägige Bilanzierung vorgenommen, da die konkretisierenden Angaben erst im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß den Darstellungen gegenüber. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages¹⁰ ermittelt.

Bestand (Werte gerundet)	Größe m ²	Wertstufe	Werteinheit
Acker	22.055	1	22.055
Intensivgrünland (GI), Graben	8.775	2	17.550
Ansaatgrünland (GA)	3.000	1	1.000
Wallhecke mit Saum (HWM)	570	o.W	-
Summe	34.400		40.605

Planung	Größe m ²	Wertstufe	Wertstufe
Wohnbauflächen	32.630		
versiegelt (rd. 60%)	19.578	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	13.052	1	13.052
Grünfläche mit RRH	1.770	2	3.540
Summe	34.400		16.592

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz Annahme von Erhalt- und Grünfestsetzungen ein Defizit von rd. 24.010 Werteinheiten verbleibt. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Kompensation für das Wertpunktedefizit des westlichen Abschnitts (B-Plan 29 I = ca. 13.300 Wertpunkte) wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen. Für das verbleibende Defizit können Maßnahmen aus dem Ökokonto umgesetzt werden. Die Gemeinde hat die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben:

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

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

Unberücksichtigt blieb in der o.a. Bilanzierung der Erhalt der Bäume auf der Wallhecke und die Aufhebung des Wallheckenstatus und der Wert- und Funktionsverlustes infolge der heranrückenden Bebauung und Nicht-Einhaltung eines Schutzsaumes. So ist eine Abwertung zu berücksichtigen, die eine Kompensation im Verhältnis von 1:1 der betroffenen Wallheckenabschnitte bedingt. D.h. die Wallheckenkompensation bezieht sich entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung auf eine Länge von rd. 330 m.

Für die Wallheckenbilanz wird daher durch Abwertung/Wertverlust eine Sanierung von 300 m Wallhecke erforderlich, umzusetzen über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

¹⁰ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Potentielle Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Für den Ortsteil Metjendorf ist 1999 eine Untersuchung möglicher Flächen für eine Wohnbauentwicklung durchgeführt worden. Die Entwicklungsstudie wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen. Die Fläche im Heidkamp ist geeignet und stellt eine bevorzugte Potentialfläche im Konzept zur Siedlungsentwicklung dar.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan¹¹ sowie gängiges Kartenmaterial¹² 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.¹³

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.¹⁴

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan, um am nördlichen Ortsrand von Wiefelstede Wohnbauflächen umsetzen zu können. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes ausschließlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker, Grünland), jedoch ist in der Änderung auch eine Baum-Strauchwallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil ausgeprägt.

11 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

12 Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

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

14 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.



Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden noch keine konkreten Festsetzungen wie im Bebauungsplan getroffen, dennoch sollten folgende Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze und Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Ein externer Kompensationsbedarf aufgrund der versiegelungsbedingten, erheblichen Auswirkungen des Bodens und der Biotop- und Lebensraumstrukturen wird erforderlich.

Trotz Erhalt der Gehölzstrukturen auf der Wallhecke ist ein Wert- und Funktionsverlust, einschließlich Aufhebung des Wallheckenstatus zu prognostizieren, der ebenfalls extern zu kompensieren ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden- und Wasserhaushalt werden durch die Neuanlage eines Grabens und eines Regenrückhaltebeckens minimiert.