

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 I

„Bokel, Alter Mühlenweg II- Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften



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. 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
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.0 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	11
3.2.5 Belange des Artenschutzes	11
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede	11
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft.....	13
3.2.8 Klimaschutz.....	13
3.2.9 Belange der Landwirtschaft.....	14
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	14
4.3 Mindestgrundstücksgrößen.....	15
4.4 Anzahl der Wohneinheiten	15
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.6 Grünordnungsmaßnahmen	15
4.7 Verkehrsflächen.....	15
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1 Einfriedungen	16
5.2 Dachgestaltung.....	16
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	16
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	16
6.2 Ver- und Entsorgung.....	17
6.3 Daten zum Verfahrensablauf	17



TEIL II: UMWELTBERICHT	18
1. EINLEITUNG	18
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung	20
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote.....	20
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes	22
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	26
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	26
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
2.4.3 Bilanzierung	28
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	29
3.1.1 Verwendete Verfahren	29
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan



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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Bokel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser für den anstehenden Bedarf bereitzustellen und hierzu eine Erweiterung des Baugebiets „Alter Mühlenweg II“ am nördlichen Ortsrand planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 123 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), **die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, das Niedersächsischen 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. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 I erfasst einen Bereich östlich der „Bokeler Landstraße“ (L 824) in Bokel. Nördlich wird das Plangebiet durch den „Worther Weg“ und südlich durch das Wohngebiet „Alter Mühlenweg II“ (Bebauungsplan Nr. 123) abgegrenzt, wobei ein Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 123 mit in das Plangebiet einbezogen wird. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bokel. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Zudem wird die derzeit als Spielplatz genutzte Fläche der Wohnsiedlung „Alter Mühlenweg II“ mit in das Plangebiet einbezogen.

Im Süden und im Osten wird das Plangebiet durch eine Strauch-Baum-Wallhecke abgegrenzt. Im Westen befinden sich einige Einzelbäume am Rande des Plangebiets. Des Weiteren grenzt im Westen sowie im Süden Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nördlich verläuft der „Worther Weg“ mit Anbindung an die „Bokeler Landstraße“ (L 824). Für das Plangebiet besteht ein verkehrlicher Anschlusspunkt im Bebauungsplan Nr. 123 an der Wendeanlage der Straße „Schoolkamp“. Westlich, an der L 824 befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Unter Anderem ist dort eine Gaststätte vorhanden. Auf der Westseite der L 824 sind Mischnutzungen und ein größerer Gewerbebetrieb vorhanden.



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 werden keine Aussagen zum Ortsteil Bokel und dem Plangebiet getroffen.

Die umliegenden Flächen gehören zu einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hoher, natürlicher, standortgebundener landwirtschaftlicher Ertragspotentials sowie zu einem Vorsorgegebiet für Erholung sowie einem Gebiet für die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der südöstliche Bereich des Plangebiets ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 sind im Süden Wohnbauflächen vorhanden. Die Flächen westlich des Plangebiets sind als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Osten befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Im Parallelverfahren wird die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Wohnbauflächen durchgeführt.

1.5.4 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gilt kein Bebauungsplan. Für das südlich angrenzende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 123. Dort ist angrenzend an das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist die hier eine abweichende Bauweise sowie eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 3,5 m festgesetzt. Des Weiteren ist im Nordosten des Bebauungsplans Nr. 123 eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die durch diesen Bebauungsplan Nr. 123I überplant wird.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 56 an das Plangebiet an. Dieser setzt entlang der Bokeler Landstraße ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise fest. Zudem ist eine Grundflächenzahl 0,4 von und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.



1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

➤ 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 wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Bokel, abgedeckt werden. Für Bokel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittlerem Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend des Gesamträumlichen Zielkonzepts Wohnbauentwicklung (2013) die Schaffung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Bokel weitestgehend ausgeschöpft sind.

Hierzu sollen östlich der Bokeler Landstraße (L824) im Anschluss an das Wohngebiet „Alter Mühlenweg II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet mit ca. 11 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept in Varianten diskutiert, die sich im Wesentlichen in der Erschließung unterscheiden.

Die von der Gemeinde Wiefelstede ausgewählte Variante sieht die folgende Aufteilung vor:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschlusspunkt im Süden über das Wohngebiet „Alter Mühlenweg II“ über die Straße „Schoolkamp“. Innerhalb des Baugebiets sind zur Erschließung große und kleine Stichstraßen vorgesehen. Der Durchmesser des zentralen Wendekreises beträgt 15 m. Die Haupteerschließung mit Wendeanlage hat eine Breite von 6,5 m. Die drei Stichstraßen zur Erschließung der hinteren Grundstücke haben eine Breite von 4 m. Des Weiteren wird im Norden eine Rad- und Fußwegverbindung mit einer Breite von 3,5 m zum „Worther Weg“ geschaffen. Um eine mögliche Anbindung des Wohngebiets an den „Worther Weg“ zu ermöglichen, wird neben dem Fuß- und Radweg eine öffentliche Grünfläche angelegt. Bei Bedarf kann der Fuß- und Radweg in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche zu einer Verbindung zum „Worther Weg“ ausgebaut werden.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept 11 Einfamilienhausgrundstücke mit einer Größe von jeweils mindestens 600 m² vor. Durch die Erschließung mit Stichstraßen entstehen kleine Quartiere innerhalb des Plangebiets. Zur landschaftlichen Einbindung in die Umgebung sowie zum Schutz der bestehenden Gehölze sind Grünstreifen am Rand des Plangebiets vorgesehen.



Im Süden des Plangebiets ist ein Spielplatz mit einer Größe von knapp 700 m² vorgesehen. Dieser ersetzt den Spielplatz des Wohngebiets „Alter Mühlenweg II“, da dort ein Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Plangebiets angelegt werden soll. Das Regenrückhaltebecken wird nach Norden hin durch eine vorhandene Wallhecke abgegrenzt.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan 123 I aufgestellt. Zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird die 113. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt, um die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umzuwandeln.

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 07.12.2016 im Martens Gesellschafts- und Gästehaus in Bokel.

Von den Bürgern wurden Fragen und Hinweise zur verkehrlichen Anbindung, zum Wallheckenschutz, zur Spielplatzverlegung, zum Regenrückhaltebecken sowie zum Ausbau des Schoolkamps und zum Worther Weg vorgebracht. Insbesondere wurde angeregt, die Erschließung des Baugebietes direkt über den Worther Weg zu führen. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nördlich des Wohngebiets „Alter Mühlenweg II“ und kann über einen Anschluss an die Straße „Schoolkamp“ erschlossen werden. Von dort besteht eine Anbindung an den Mühlenweg und die „Bokeler Landstraße“. Zudem wird ein Fuß- und Radweg zur Anbindung an den „Worther Weg“ im Norden vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert. Grundsätzlich besteht auch die Option einer Erschließung vom Worther Weg, da eine Zuwegung nicht verbaut wird. Die Gemeinde verbleibt jedoch zunächst bei der Erschließung über den Schoolkamp, da bei nur 11 Grundstücken das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur gering und verträglich ist.

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 21 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:



Landkreis Ammerland

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

Der Anregung zum Schutz der Bäume auf den Wallhecken und zur Kompensation wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Der Hinweis zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Geruchsimmissionen und Verkehrslärm wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden überwiegend berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept vom 15.12.2016 wurde zwischenzeitlich mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

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

Ammerländer Wasseracht

Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Die erforderlichen Anträge werden gestellt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Hinweise zur Vorbelastung werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen VBN

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden beachtet.

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.

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 Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Für das Plangebiet ist ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, ein Vorsorgegebiet für Erholung, ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgelegt.

Der Landwirtschaft wird eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Da der Landwirtschaft noch ausreichend Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung stehen, wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Die Landschaftsbestandteile wie ortsbildprägende Gehölze auf den Wallhecken werden erhalten und durch Festsetzungen gesichert. Der Worther Weg wird nicht für Erschließungszwecke genutzt, ausgenommen für Fußgänger und Radfahrer. Dem Vorsorgegedanken für Natur und Landschaft und Erholung wird hierdurch Rechnung getragen.

3.2.2 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt nördlich des Wohngebiets „Alter Mühlenweg II“ und kann über einen Anschluss an die die Straße „Schoolkamp“ erschlossen werden. Von dort besteht eine Anbindung an den Mühlenweg und die „Bokeler Landstraße“. Zudem wird ein Fuß- und Radweg zur Anbindung an den „Worther Weg“ im Norden vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Bokel (Wiefelstede)“. Diese Haltestelle wird durch die Linie 330 „Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde“ bedient und zusätzlich von den Linien 333, 334, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.



3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 70 m Entfernung zur Landesstraße. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits bestehenden abschirmende Bebauung entlang der „Bokeler Landstraße“ keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

Im B-Plangebiet Nr. 135, das am südlichen Ortseingang von Bokel liegt, gilt bis zu einem Abstand von 45 m zur Straße der Lärmpegelbereich II, dessen Anforderungen für Maßnahmen zum Schallschutz der i.d.R. bereits durch den Wärmeschutz erfüllt werden. In einem größeren Abstand würde sich der erforderliche Schallschutz noch weiter reduzieren. Da sich das geplante Baugebiet in ca. 70 m Entfernung zur Landesstraße befindet, ist davon auszugehen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits bestehenden abschirmenden Bebauung entlang der „Bokeler Landstraße“ keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz wird nicht für erforderlich gehalten.

➤ Gewerbelärm

Des Weiteren befindet sich an der „Bokeler Landstraße“ eine Gaststätte. In einem für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 erarbeiteten Lärmschutzgutachten¹ wurde festgestellt, dass die Richtwerte gemäß TA-Lärm für seltene Ereignisse (Festveranstaltung) nachts teilweise überschritten werden. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 123 eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume für die erste Bauzeile getroffen. Da sich das Plangebiet in einer größeren Entfernung zur Gaststätte befindet, sind hier relevanten Auswirkungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten. Auch durch den gewerblichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der „Bokeler Landstraße“ werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der bereits dazwischen liegenden Bebauung mit Schutzansprüchen eines Mischgebiets keine relevanten Auswirkungen erwartet.

➤ Geruchsemissionen

In Umfeld des Plangebiets befinden sich insgesamt fünf landwirtschaftliche Hofstellen. Die nördliche Hofstelle liegt in ca. 120 m Entfernung, die östlichen Hofstellen in 260 m bis 545 m Entfernung zum Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Bokel- Alter Mühlenweg II“ wurde ein Immissionsschutzgutachten² erstellt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplans Nr. 123 möglich, da der Grenzwert in IW=0,10 überwiegend eingehalten wird. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 I wird der Grenzwert deutlich unterschritten. Daher ist für das Plangebiet nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmisionen zu rechnen.

Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 17.01.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmisionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.

¹ Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 „Bokel- Alter Mühlenweg II“, Büro für Lärmschutz- Schall- Wärme- Erschütterung, Dipl. Ing. A. Jacobs, Papenburg 2003

² Immissionsschutzgutachten gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie für den Bebauungsplan Nr. 123, Landwirtschaftskammer Weser-Ems, 2003



3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Grünfläche in Bauland mit Verkehrsflächen und baulichen Anlagen entsteht ein versiegelungsbedingter Eingriff. Der Wallheckenschutz gemäß § 29 BNatSchG (geschützter Landschaftsbestandteil) kann aufgrund der heranrückenden Bebauung an den Wohngrundstücken nicht aufrechterhalten werden. Die Gehölze werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt. Der Wallheckenschutz wird im Bereich der heranrückenden Bebauung zwar aufgehoben, der Baumbestand auf der Wallhecke wird jedoch zur Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz der Bäume wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m vergrößert. Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises. Für den versiegelungsbedingten Eingriff werden im weiteren Verfahren externe Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen.

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.

3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

Der NABU hält den Flächennutzungsplan der Gemeinde für veraltet und kritisiert die informellen Entwicklungskonzepte. Zudem hält der NABU den Anschluss an die Versorgungseinrichtungen nicht für ausreichend. Der NABU kritisiert die maximale Ausnutzung der Fläche und bemängelt den Umgang mit den vorhandenen Gehölzbeständen und Wallhecken. Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Flächennutzungsplan

Die Hinweise zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die seinerzeit dargestellten Wohnbauflächen sind umgesetzt worden oder nicht verfügbar, u. a. auch aufgrund entgegenstehender landwirtschaftlicher Bestandssicherung und Entwicklungen. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Standortvorteile mit den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Diese Grundzentren sind im RROP 1996 für den Landkreis Ammerland als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, die gute Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sowie die Angebote für die Naherholung machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung mit Gewerbestandorten sowie die Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde führen zu einem verstärkten Bedarf nach Wohngrundstücken. Gleichzeitig bestehen auch ein Bedarf und ein Anspruch nach Eigenentwicklung innerhalb der dörflichen Ortsteile, um hier die ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur zu sichern sowie die Identität der Ortschaften zu erhalten. Die Gemeinde Wiefelstede kommt daher durch Bauleitplanung stetig ihrer Aufgabe nach, in den Grundzentren und in den jeweiligen Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen. Die Gemeinde hat daher – auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte - in den vergangenen Jahren durch Darstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Diese Vorgehensweise entspricht der raumordnerischen Vorgabe und soll auch zukünftig weiter verfolgt werden.



Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Bokel (Wiefelstede)“. Diese Haltestelle wird durch die Linie 330 „Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde“ bedient und zusätzlich von den Linien 333, 334, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

Zielkonzept/Ausnutzung/Umgang mit Gehölzen

Das Gesamträumliche Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung mit entsprechendem Nachweis des Wohnraumbedarfs liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen ca. 80 % in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf und ca. 20 % in den dörflichen Ortsteilen Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkrüge, Borbeck und Spohle abgedeckt werden. Für die dörflichen Ortsteile wurde einen Anteil von 10,41 ha festgestellt, der bis 2017 noch nicht in gedeckt werden konnte. Es verbleibt noch ein erheblicher Bedarf nach Wohnbauflächen, auch zur Eigenentwicklung vom Bokel. Mit der vorliegenden Planung können 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 200 Anträge – davon 18 für den Ortsteil Bokel – 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 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. 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. Der Erhalt des Wallheckenstaus ist aufgrund der heranrückenden Bebauung nicht zielführend. 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 Durchbruch für die Erschließung – auf ganzer Länge erhalten und wird durch Festsetzungen gesichert, so dass die ökologische Funktion und faunistische Wertigkeit in einem hohen Maße aufrechterhalten bleibt. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände werden die Bauflächen auf einen Abstand von 5 m zurückgenommen. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens bleibt der Schutzstatus weitestgehend erhalten.



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. 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.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

Für die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept³ erstellt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Oberflächenwasser von der Verkehrsanlage und von den Privatgrundstücken soll gedrosselt in den Regenwasserkanal der Straße Schoolkamp eingeleitet werden. Als Retentionsraum ist ein Rückhaltebecken mit einem Stauraum von 166 m³ durch Umnutzung des Spielplatzes vorgesehen. Die Sicherung des Regenrückhaltebeckens erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Der Empfehlung des Landkreises, eine Festsetzung für eine naturnahe Gestaltung aufzunehmen wird nicht gefolgt, da im Vordergrund die Herstellung des technischen Bauwerks steht und die Flächenkapazitäten relativ gering sind. Die Gemeinde als Eigentümer der Flächen ist jedoch bestrebt, eine naturnahe Gestaltung vorzunehmen.

Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden.

Für die Schmutzwasserentsorgung soll der vorhandene Kanal im Schoolkamp genutzt werden.

Die Entwässerungsanlagen werden rechtzeitig beantragt und vor Erschließung des Baugebietes hergestellt.

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 Bokel 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 am Rande des Plangebiets erhalten bleiben und, dass gemäß den textlichen Festsetzungen pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

³

Entwässerungskonzept, K & R Ingenieure, Grünberger Straße 1, Oldenburg 15.12.2016



3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch die umliegenden Betriebe nördlich sowie östlich des Plangebiets. Ein für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 123 erarbeitetes Immissionsschutzgutachten 2003 mittels Ausbreitungsrechnung von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ermittelte Geruchssituation weist keine relevanten Auswirkungen der Hofstellen auf das Plangebiet auf. Daher sind Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu erwarten. Die Landwirtschaftskammer hat dieses mit Schreiben vom 02.01.2017 bestätigt.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 I orientieren sich im Grundsatz an dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 123.

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 zur Deckung des Wohnbedarfs.

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 werden in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 123 I eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m, einer Sockelhöhe von 60 cm und einer maximale Traufhöhe von 4,5 m zulässig. Die Begrenzung der Höhen ermöglicht eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Gebiets sowie einen zeitgemäßen Ausbau der Einzel- und Doppelhäuser. Des Weiteren ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der der offenen Bauweise, jedoch gilt eine Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte, um eine überdimensionierte Bauweise zu vermeiden.



Zur Sicherung der Vorgartenbereiche sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Damit sich die Baugrundstücke in die Umgebung und dessen lockere Bebauungsstruktur einfügen, werden die Mindestgrundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 600 m²,
- für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche Nachverdichtung zu steuern, werden die Wohneinheiten in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, in Doppelhäusern auf höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) begrenzt.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Nr. 1 sind jegliche Flächenversiegelungen oder andere beeinträchtigende Nutzungen unzulässig. Diese Festsetzung sichert den Schutz der vorhandenen Wallhecke beim Rückhaltebecken.

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche Nr. 2 ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen anzulegen.

4.6 Grünordnungsmaßnahmen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets ist pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum 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.

Zudem sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen. Diese Festsetzung sichert die Gehölzstrukturen der Wallhecke und eine Landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets.

4.7 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 I. Orientiert an dem südlichen, bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 123 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

5.1 Einfriedungen

Um eine Durchgrünung des Gebiets und die dörfliche Strukturen des Gebiets zu sichern, sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Worther Weg nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig

5.2 Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von 28° bis 47° auszuführen. Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich		11.422 m²
Allgemeines Wohngebiet		6.880 m²
Öffentliche Grünflächen, davon		2.178 m²
Spielplatz	613 m ²	
Erhalt von Gehölzen	105 m ²	
Regenrückhaltebecken	1.015 m ²	
Wallheckenschutzstreifen	390 m ²	
Grün am Fuß und Radweg	55 m ²	
Private Grünflächen, davon		1.284 m²
Erhalt von Gehölzen	932 m ²	
Abstandsfläche Worther Weg	352 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche		1.022 m²
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, F+R		58 m²



6.2 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.

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	25.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	07.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	02.12.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	01.12.2016
und Frist bis zum	06.01.2017
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	
Satzungsbeschluss durch den Rat	
Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 123 I	
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg	
Oldenburg, den	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 123 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 dargelegt.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes am Worther Weg in Bokel.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,14 ha, die überwiegend als Grünland genutzt wird. Im Osten und zum südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet begrenzt eine Strauch-Baum-Wallhecke das Gebiet, im Westen geht die Fläche in eine Gartennutzung mit Bäumen über. Der südöstliche Bereich, der innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I Bokel, Alter Mühlenweg II – Erweiterung“ sind folgende Flächenfestsetzungen verbunden:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 auf einer Fläche von 6.880 m²,
- Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Fuß- und Radweg auf einer Fläche von 1.080 m²,
- Öffentliche Grünfläche auf 2.178 m², mit Spielplatz, und **Maßnahmenflächen zum Wallheckenschutz und zur Regenrückhaltung,**
- Private Grünflächen mit Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke und zur Einbindung in die Landschaft.

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.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<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>Für die Planung werden zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung zur Erweiterung eines bestehenden und ausgelasteten Wohngebietes in Bokel wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.</p> <p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Grünfläche am Siedlungsrand).</p>
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 sowie 3. 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 Grünlandnutzung, des Spielplatzes und durch die einrahmenden Gehölzbestände.</p> <p>Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenkomplex im Osten und Süden sowie der am westlichen Siedlungsrand ausgeprägte Gehölzbestand (Siedlungsgehölz).</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sowie des Funktionsverlustes der Wallhecke sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölze und der privaten Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand minimiert, eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht abgeleitet.</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 auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von 0,3), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind.</p>



Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
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) 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 auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Emissionsbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oder durch Geruchsemissionen werden nicht erwartet.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG)	Im Gebiet befindet sich an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke, die für die Erschließung auf einer Breite von etwa 10 m durchstoßen werden muss. Zudem grenzt zukünftig teilweise beiderseits eine Wohnbebauung an, so dass die Gehölze zwar als zu erhalten festgesetzt, der Wallheckenstatus aber aufgehoben wird.
Landschaftsrahmenplan	
Am Rand eines Wallheckengebietes mit hoher Dichte und Vernetzung	Die Wallhecken bzw. die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt, grenzen aber überwiegend an die Neuausweisung des Wohngebietes an. Im Osten ist zum Schutz der Wallhecke eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden Natur und Landschaft ausgewiesen, im Übergang weiterer Grünflächen (Rückhaltebecken). Teilweise grenzt an die Wallhecke noch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an. Doch wird eine Abwertung der Wallheckenfunktion und des Schutzstatus in die Bilanzierung eingestellt.

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 Frühjahr 2016.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am nördlichen Ortsrand von Bokel, der überwiegend durch eine Grünlandnutzung mit umgebenden Wallhecken und Gehölzstrukturen geprägt wird. Im Süden schließt, begrenzt durch die Wallhecke eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Wendeanlage der Erschließungsstraße an. Auch befindet sich südlich der Wallhecke ein Spielplatz, der überwiegend als Scherrasen ausgeprägt ist.

Mit den Gehölzbeständen am unmittelbaren Siedlungsrand ist eine siedlungstolerante Gehölzbrüterpopulation zu erwarten und aufgrund des Alters und der Struktur weisen die Althölzer auch potentiell Quartiersqualitäten für Fledermäuse auch für Höhlenbrüter auf.

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

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.

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.



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. Spielplatzfläche 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 für den Durchstich der Erschließungsstraße notwendigen Gehölzverluste sind als Brutstätte für Gehölzbrüter zu beachten. Daher sind bei Hinweisen auf Gehölzbrüter die Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeit (von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Auch sind bei Betroffenheiten von Altgehölzen mit potentiellen Winterquartieren von Fledermäusen diese vor Fällung auf Besatz zu überprüfen.

Mit der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch Überbauung landwirtschaftlicher und sonstiger Grünflächen sowie einzelner Gehölze. Der überwiegende Anteil und die bedeutenden Gehölze am Rand des Plangebietes werden erhalten. Somit ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten für Gehölzbrüter im Plangebiet aufrechterhalten wird. Mit der im Osten angrenzenden durch Gehölze gegliederte Landschaftsflächen, die störungsfreier sind, als die durch Siedlungs- und Spielplatznutzung vorbelastete Flächen des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Aufrechterhaltung der Funktion der potentiell mit der Planung verdrängten Arten etc. im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrecht erhalten werden kann.

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 überwiegenden Erhalt des Gehölzbestandes an diesem Standort nicht zu erwarten.

Fazit

An diesem siedlungsnahen Grünlandstandort werden keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen. Die in den zu erhaltenden Wallhecken und den sonstigen Gehölzen zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten werden durch Erhalt des Bestandes weder direkt noch indirekt erheblich beeinträchtigt oder gestört werden. Dennoch sind bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Vorgaben (wie Bauzeitenregelung und Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten) zu beachten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im April 2016 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan⁵ ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)



Boden, Wasser

Im Plangebiet liegt ein Gley-Podsol vor, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, z.T. über Tonen, hervorgegangen sind.⁶ Es liegt kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.

Der Grundwasserstand wird gemäß der Bodenkarten mit 5 bis 16 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 151 bis 200 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.

Klima/Luft

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans⁷ dem Stadtrand zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

Nach der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft keine besonderen Wertigkeiten.

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.⁸

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am nördlichen Ortsrand von Bokel, der durch eine Grünlandnutzung mit umgebender Wallheckenstruktur geprägt ist. Bei dem Grünland (GI) handelt es sich um eine Weidelgras- Weißkleeweide mit Anteilen von Weichem Honiggras, Weidelgras, Löwenzahn, Kriechendem Hahnenfuß, Sauerampfer und vereinzelt Brennesseln und breitblättrigem Ampfer. Der Spielplatz (PSZ) ist überwiegend als Scherrasen ausgeprägt.

Die Strauch-Baum-Wallhecke wird von einigen markanten Alteichen sowie von Erlen, Holunder, Heckenkirschen, Brombeere und Haselnuss geprägt.

Im Westen geht die Wallhecke in ein Siedlungsgehölz mit Holunder sowie Eichen und Buchen über, die als rückwärtige Gärten genutzt werden.

Der Worther Weg ist im westlichen Zufahrtsbereich der angrenzenden Wohnnutzungen versiegelt, im weiteren Verlauf jedoch nur als landwirtschaftlicher Weg mit befestigten Fahrspuren angelegt.

Nach der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** liegt das Plangebiet innerhalb eines Grünland-Acker-Areals überwiegend intensiver Nutzung; überlagert von einem Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.

⁶ NIBIS^R Kartenserver (2016) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁸ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN), Juli 2016



Landschaftsbild

Landschaftsprägend für diesen Raum sind zum einen die bestehenden Siedlungsstrukturen mit der Bebauung entlang der Bokeler Landstraße und dem Wohngebiet am Alten Mühlenweg, die einen hohen Anteil einrahmender Gehölze aufweisen. Zum anderen bestimmen der Wechsel aus teilweise intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen und der gliedernden Gehölzbestände sowohl das Erweiterungsgebiet als auch die umgebenden Landschaftsflächen.

Der Worther Weg ist nicht durchgängig befahrbar, verbindet jedoch als Rad- und Fußweg die nördlichen Bereiche von Bokel mit der östlichen Kulturlandschaft.

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

Mensch

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bokel, der durch Einfamilienhausbebauung aber auch durch Bewirtschaftungs- und Gewerbebetriebe geprägt ist. Im weiteren Umfeld bestehen landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Eine touristische Nutzung liegt für das Plangebiet nicht vor, jedoch wird der Worther Weg als Fuß- und Radweg frequentiert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit unterliegt die nördliche Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland in Weidewirtschaft). Getrennt durch die Wallhecke umfasst das südöstliche Plangebiet eine Nutzung als Spielplatz für das Wohngebiet. Bisher liegt nur südlich der Wallhecke eine verbindliche, rechtskräftige Bebauungsplanung mit Festsetzung einer Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, vor.

Somit ist anzunehmen, dass der nördliche Bereich mit der umgebenden Wallhecke bei Nicht-Umsetzung der Planung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und auch bei Beibehaltung der rechtskräftigen Planung der Spielplatz mit der Fläche zum Wallheckenschutz verbleibt.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I die zusätzliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen und des Spielplatzes verbunden. Die Wallhecke wird für einen Erschließungsdurchstich auf einer Länge von etwa 10 m entnommen. Der verbleibende Gehölzbestand der Hecke wird als zu erhalten festgesetzt, dennoch kommt es infolge der heranrückenden Bebauung zu einem Wert- und Funktionsverlust.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets angestrebt. Aufgrund der GRZ von 0,3 ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen mit einer Versiegelung von 3.096 m² auszugehen. Für die Erschließung des Gebietes durch Verlängerung der Straße Schoolkamp wird eine zusätzliche Versiegelung von etwa 216 m² in Ansatz gebracht.



Zu schadlosen Abführung und Rückhaltung ist im Südosten auf einer Fläche von 1.015 m² die Umsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Der Spielplatz wird auf eine Fläche nördlich der Wallhecke verlagert.

Weitere öffentliche Grünflächen umfassen den Wallheckenbereich im Osten mit Überlagerung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Übernahme der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 123). In diesem Bereich kann die Wallhecke mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (RRB) aufrechterhalten werden.

Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen soll zum einen der Gehölzbestand an der östlichen, südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze erhalten werden. Parallel des Worther Weges im Norden verläuft eine drei Meter breite private Grünfläche.

□ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Überplanung der Grünland- und Verlegung der Spielplatzfläche ist der Verlust an Biotopstrukturen verbunden, der als erheblicher Eingriff zu werten ist. Auch werden auf einer Länge von etwa 10 m Wallheckenstrukturen entnommen, die ebenfalls als erhebliche Beeinträchtigungen in die Eingriffsbilanzierung eingehen. Zudem ist trotz Erhalt der Gehölze ein Wert- und Funktionsverlust der Wallhecke zu erwarten, der gesondert betrachtet wird.

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 durch reduzierte Versickerung sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es ist eine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

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

Mit der Bebauung ändert sich der bisher als offene Grünlandfläche genutzte Bereich in ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet. Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Süden und dem Worther Weg im Norden als Siedlungsraum vorgeprägt. Mit dem Erhalt der prägenden Wallhecken – vor allem nach Osten zur freien Landschaft – wird das neue Wohngebiet in die Landschaft eingebunden. Auch ist mit der Arrondierung der Wohnbebauung mit Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen eine landschaftliche Gliederung und Einbindung vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird somit nicht prognostiziert. 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. Aufgrund der Entfernung zu der Landesstraße von etwa 70 m und der vorhandenen Bebauung sind keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Auch relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.



□ Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d. h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungsseignung 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 Wallhecken maßgeblich. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. So ist der Wall zu erhalten und die Bäume und Sträucher sind durch Ausweisung einer 3 m breiten Grünfläche zzgl. nicht überbaubarer Grundstücksflächen zu erhalten.
- Erhalt des Baumbestandes im Westen innerhalb einer privaten Grünfläche, mit Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einbindung des Neubaugebietes nach Norden durch eine private Grünflächengestaltung.
- 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.



2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Im Plangebiet sind auf einer Gesamtfläche von 2.178 m² öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die durch folgende Maßnahmen und Zweckbestimmungen unterschieden werden.

- Zum Schutz der Wallhecke im östlichen Bereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr.1) ausgewiesen. Innerhalb dieser 5 m breiten Fläche sind der Wall und die Gehölzbestände zu erhalten. Zum dauerhaften Schutz ist der Wallhecke ein Wildkrautsaum vorzulagern, der extensiv zu pflegen ist (ein- bis zweimalige Mahd ab Juli). Bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Materialablagerungen – auch Kompost sind unzulässig.
- Südlich davon schließt eine **Maßnahmenfläche zur Umsetzung eines Rückhaltebeckens** an.
- Eine weitere Grünfläche wird für die Gestaltung eines Spielplatzes ausgewiesen. Um den Gehölzbestand auf der angrenzenden Wallhecke zu sichern, ist eine Fläche zum Erhalt festgesetzt.
- Im Norden parallel der Fuß- und Radwegeverbindung zum Worther Weg ist eine weitere 3 m breite Grünfläche als Verkehrsbegleitende Abstandsfläche festgesetzt.

Private Grünflächen

Neben dem Erhalt der Gehölzbestände auf den einrahmenden Wallhecken (932 m²) ist im Norden eine weitere Grünfläche zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Diese 3 m breite Fläche ist parallel der nördlichen Plangebietsgrenze zur Eingrünung des Gebietes zur Landschaft und als Abstandsfläche zum Worther Weg festgesetzt, so dass nicht direkt an den Weg angebaut werden soll.

Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücke

Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft und zur internen Gestaltung des Wohngebietes sind verschiedene Maßnahmen und örtliche Bauvorschriften vorgesehen. Diese umfassen:

- Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken. So ist pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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.



- Zur Einfriedung von Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Worthier Weg sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig.

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 Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.⁹ Ermittelt.

Die Wert- und Funktionsverluste der Wallhecken einschl. Verlust des Schutzstatus werden gesondert bilanziert. Berücksichtigt werden in der nachfolgenden Bilanzierung die Gehölzflächen.

Bestand	Größe m ²	Wertstufe	Werteinheit
Intensivgrünland (GI, GW)	8.890	2	17.780
Spielplatz (GR,PSZ) Festsetzung B-Plan Nr. 123	1.200	1	1.200
Gehölze der Grünfläche/Siedlungsrand im Westen	322	3	966
Gehölzbestände der Wallhecke mit Saum (HWM)	620	3	1.860
Schutzstreifen zur Wallhecke gemäß B-Plan Nr 123	390	3	1.170
Summe	11.422		22.976

Planung	Größe m ²	Wertstufe	Wertstufe
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Werte gerundet)	6.880		
versiegelt (45%)	3.096	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	3.784	1	3.784
Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	1.080		
Neuversiegelung (80%)	864	0	0
Verkehrsgrün (20%)	216	1	216
Öffentliche Grünfläche	2.178		
Maßnahmenfläche Rückhaltebecken	1.015	1	1.015
Maßnahmenfläche zum Wallheckenschutz	390	3	1.170
Spielplatz	718		718
Spielplatznutzung	613	1	613
Mit Erhalt der Gehölze	105	3	315
Sonstige Grünfläche, verkehrsbegleitend	55	1	55
private Grünfläche	1.284		
Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke	932	3	2.796
Sonstige private Grünfläche zur Einbindung	352	2	704
Summe	11.422		11.386

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz Erhalt- und Grünflächenfestsetzungen ein Defizit von 11.590 Werteinheiten verbleibt. Eine externe Kompensation wird erforderlich, die im weiteren Verfahren benannt wird.

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



➤ **Wallheckenkompensation durch notwendigen Durchstich und Verlust des Schutzstatus**

Für die Erschließung des Gebietes aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet ergibt sich die Notwendigkeit des Wallheckendurchbruchs auf einer Länge von etwa 10 m. Diese sind entsprechend der Wertigkeit der Wallhecken mit dem Gehölzbestand im Verhältnis von 1:3 zu kompensieren, dementsprechend eine Wallheckenneuanlage auf 30 m.

Mit der heranrückenden Bebauung ist auch trotz des Erhalts der Gehölze auf der Wallhecke ein Wert- und Funktionsverlust einzustellen, der die Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke beinhaltet, für den gemäß Landkreis Ammerland ein gesonderter Kompensationsansatz anzuwenden ist.

So ist eine Abwertung zu berücksichtigen, die eine Kompensation im Verhältnis 1:1 der betroffenen Wallheckenabschnitte bedingt. D.h. die Wallheckenkompensation beläuft sich auf eine Länge von 270 m.

Für die Wallheckenbilanz wird daher eine Sanierung von 270 m Wallhecke sowie für den Verlust der Wallhecken zusätzlich 30 m Wallheckenkompensation erforderlich - auszugleichen über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Aufteilung der künftigen Bauflächen wurden alternative, innergebietliche Erschließungskonzepte geprüft. Im Ergebnis erfolgt die Erschließung des Erweiterungsgebietes über das bestehende südliche Wohngebiet der Straße Schoolkamp und drei Stichen sowie einer verbreiterten Wendeanlage. Zum nördlich angrenzenden Worther Weg ist nur eine Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan¹⁰ sowie gängiges Kartenmaterial¹¹ ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im April 2016 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.¹²

¹⁰ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

¹¹ interaktive Umweltkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver)

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



3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.¹³

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. 123 I zur Erweiterung des Wohnbauangebotes in Bokel auf. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes einer intensiven Grünlandnutzung, jedoch wird das Gebiet auf der östlichen und südlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauchwallhecke eingerahmt. Die Erschließung erfolgt über die Straße Schoolkamp aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet, die als Wohnstraße ausgebaut ist und bereits für die weitere Erschließung bis an das Plangebiet herangeführt wurde.

Die Gehölze der geschützten Wallhecke (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß §29 BNatSchG) im Osten und Süden bleiben zwar erhalten, werden jedoch durch die heranrückende Bebauung in ihrer Wertigkeit und durch den Verlust der Funktionszusammenhänge abgewertet.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke, jedoch Abwertung der Werte und Funktionen, die zu einem externen Kompensationserfordernis führen.
- Ergänzung der Erhaltungsfestsetzung um den Baumbestand im Westen,
- Einbindung der neuen Wohngrundstücke durch eine private Grünfläche im Norden,
- Sicherung des Wallheckenschutzes im Osten durch Übernahme der öffentlichen Grünfläche zum Wallheckenschutz aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 123
- Verlagerung des Spielplatzes aus dem B-Plan Nr. 123 nach Norden (öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz mit Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke) und Sicherung der südlichen öffentlichen Grünfläche als Fläche für das Rückhaltebecken,
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzaufgaben,
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben.

¹³

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.



Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße, des Gewerbestandortes westlich der Bokeler Landstraße oder landwirtschaftliche Geruchsemissionen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Trotz Festsetzung o.g. Maßnahmen ist aufgrund der Versiegelung innerhalb der Grundstücke und für die Erschließung kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich.