Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Fachbereich III - Bauen und Planen

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Herr Quathamer

Durchwahl 04402/965-161
E-Mail bauenundplanen@wiefelstede.de

Wiefelstede, 09.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 20.02.2017, um 17:00 Uhr,

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

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Einwohnerfragestunde

7 Genehmigung der Niederschrift vom 26.09.2016

8 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0772/2017

Anl. S. 4 - 34

9 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0771/2017

Anl. S. 35 - 94

10 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0770/2017

Anl. S. 95 - 142

11 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0766/2017

Anl. S. 143 - 199

12 109. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0767/2017

Anl. S. 200 - 255

13 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0768/2017

Anl. S. 256 - 315

14 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0769/2017

Anl. S. 316 - 358

15 Einwohnerfragestunde

16 Anfragen und Anregungen

17 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

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

26215 Wiefelstede, 03.02.2017

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0772/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	03.04.2017	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 lag in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.12.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.2016 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Gestaltungskonzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland, Ammerlandallee 12, 26655 Westerstede 27.01.2017	Es ist sehr zu begrüßen, dass mit dieser Planung die Infrastruktur im Grundzentrum Metjendorf weiter verbessert wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte darum, mir entsprechend Kapitel 2 der Begründung nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der 116. Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Entlang der Ofenerfelder Straße ist nach Auskunft meiner unteren Naturschutzbehörde im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wallhecke auf einer Länge von 45 Metern vorhanden. Die neu angelegte Wallhecke ist eine Kompensationsmaßnahme für diverse Planungen in der Gemeinde Wiefelstede. Die Beseitigung der Wallhecke ist daher durch Neuanlage oder wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Kompensation erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.
		Das Plandokument ist um den von der Rechtsprechung geforderten Hinweis zu ergänzen, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 genannte DIN-Vorschrift bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann. Der besseren Transparenz wegen sollte das Plandokument auch um die üblichen und bekannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in den Lärmpegelbereichen II und III ergänzt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird redaktionell ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04.01.2017 (Az.: 21/21102, B-Plan 122 3. Änd.) ist zwingend zu beachten.	Die Stellungnahme wird beachtet.
		Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Bislang vermisse ich die Festsetzungen zum gemäß vorgelegtem Entwässerungskonzept erforderlichen Regenrückhaltebecken in dieser verbindlichen Bauleitplanung völlig. Ich vermute, dass eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur auf der öffentlichen Grünfläche überlagernd - gegebenenfalls auch eine Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB überlagernd - dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht. Ich empfehle, den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern und entsprechende zeichnerische Festsetzungen auch um das Gebot einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mittels textlicher Festsetzung zu ergänzen.	Der Empfehlung des Landkreises wird nicht entsprochen, um die geplanten Innenentwicklung zur Sicherung der Infrastruktur nicht zu verzögern. Seit dem 1. August 2013 gilt nach dem Kinderförderungsgesetz (KiföG) der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr. Die vorhandenen Betreuungsplätze im Südbereich der Gemeinde reichen bereits jetzt nicht aus. Es fehlen kurzfristig mindestens zwei Gruppenräume. Um hier schnellstmöglich für Abhilfe zu sorgen, wurde bereits am 17.10.2016 vom Verwaltungsausschuss der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 gefasst. Die Entwässerungsproblematik konnte jedoch erst Ende November 2016 abschließend geklärt werden. Die Endfassung des Entwässerungskonzeptes wurde erst am 19.12.2016 und somit kurz vor Beginn der Auslegung vorgelegt. Eine erneute Beratung im Verwaltungsausschuss und Änderung des Auslegungsbeschlusses wegen der Änderung des Geltungsbereiches hätte das Bauleitplanverfahren deutlich verzögert, so dass die geplante Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung mit zwei Gruppenräumen zum 01.08.2018 unmöglich gewesen wäre. Daher soll die Entwässerung außerhalb dieses B-Planverfahrens geregelt werden. Das Regenrückhaltebecken soll auf der angrenzenden Fläche angelegt und kann aus der im Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ entwickelt werden, da dieses im Vergleich zur Hauptnutzung nur eine untergeordnete Größenordnung einnimmt. Die dortigen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wiefelstede. Zudem ist die Planung mit der Haaren Wasseracht und dem Landkreis Ammerland als Unterer Wasserbehörde abgestimmt worden.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet, die Erlaubnis wird rechtzeitig eingeholt.
		Ich bitte die Aussage im letzten Absatz des denkmalschutzrechtlichen Hinweises zu überprüfen, im Plangebiet befinde sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, da sich meines Erachtens überhaupt kein Gebäude im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet. Insofern gehe ich davon aus, dass die Umgebung des Geltungsbereiches gemeint ist.	Der Hinweis wird beachtet, die Hinweise zum Denkmalschutz werden korrigiert.

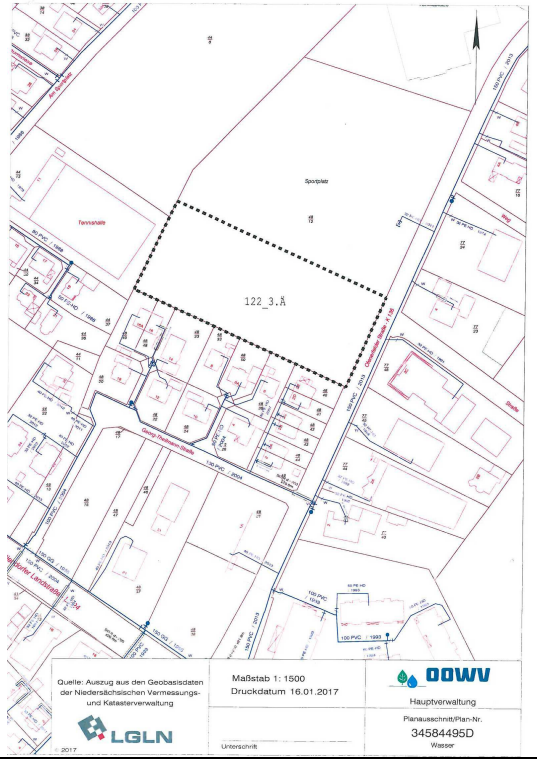
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Laut Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung werden Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch in grün anstatt in schwarz festgesetzt. Ich empfehle eine Überprüfung der zeichnerischen Festsetzung. Ich empfehle, die städtebaulichen Übersichtsdaten im Kapitel 5.1 der Begründung (die Flächensumme des Geltungsbereiches beträgt meines Erachtens 7.247 m²) und die Rechtsgrundlage zur Behördenbeteiligung im Kapitel 5.3 (meines Erachtens § 4 Abs. 2 BauGB) redaktionell zu überarbeiten. Für wenige redaktionelle Hinweise zur Begründung stehe ich gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird redaktionell angepasst.
2	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 23.01.2017	Gegen die vorgesehene Planung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken. Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet ist eine Stauwand mit einer Drosselöffnung vorgesehen. Bei einer Fläche des Plangebietes von 7.232 m² beträgt die genehmigte Abflussmenge rd. 1,2 l/s. Eine solch geringe Abflussmenge kann nicht über eine Drosselöffnung reguliert werden, da die Öffnung viel zu klein und dadurch verstopfungsanfällig wäre. Es sollte daher bei der Drosselung das vorhandene Bebauungsplangebiet Nr. 122 mit einbezogen werden. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwimm-, Schweb- und Sinkstoffen in die Ofener Bäke sind eine Tauchwand sowie ein ausreichend dimensionierter Sandfang vorzusehen. Die Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen obliegt der Gemeinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung ist mit der Haaren Wasseracht und dem Landkreis Ammerland als Unterer Wasserbehörde abgestimmt worden. Die Hinweise zur Detailplanung werden bei der Erschließungsplanung beachtet.
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 04.01.2017	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt westlich an die K 136 „Ofenerfelder Straße" an und liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwandlung einer Grünfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Kindergarten und Kinderkrippe) dienen. Das Plangebiet soll über eine neue Planstraße, die in die K 136 „Ofenerfelder Straße" einmündet, erschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

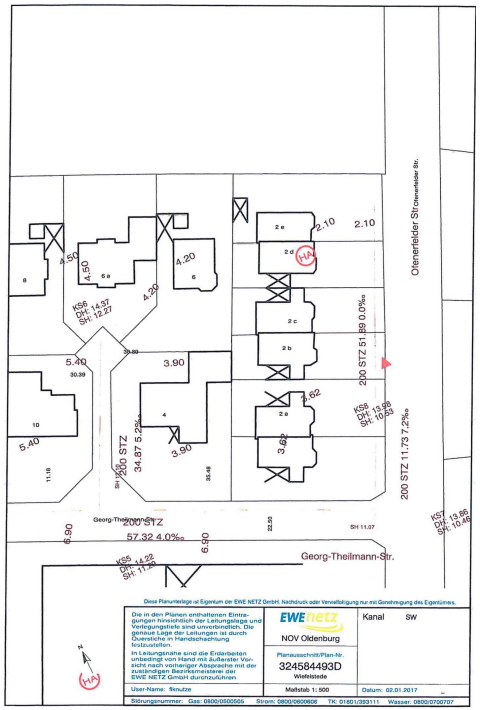
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 136 sind unmittelbar betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist zu beachten:	
		1. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Erschließung der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit einer Anbindung an die K 136 bestehen von Seiten der NLStBV - OL nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf des neuen Knotenpunktes berücksichtigt werden kann, ist der NLStBV-OL möglichst kurzfristig ein Entwurf für die Knotenpunktgestaltung vorzulegen.	Der Hinweis wird beachtet.
		2. Für die Anbindung der neuen Gemeindestraße an die K136 ist zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür ein Ausbauplan mit Kostenanschlag zur Überprüfung vorzulegen, der dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.	Der Hinweis wird beachtet.
		3. Bzgl. der Planstraße ist zu berücksichtigen, dass im Einmündungsbereich in die K 136 die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten sind. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.	Der Hinweis und die Sichtfelder werden wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	4. Gegen eine Verbreiterung der Nebenanlage an der K 136 „Ofenerfelder Straße" bestehen seitens der NLStBV - OL nicht, wenn die Kosten der Maßnahme von der Gemeinde getragen werden. Sollte die Gemeinde sich dafür entscheiden, diese Planung zu konkretisieren und umzusetzen, wäre für diese Maßnahme ebenfalls der Abschluss einer Vereinbarung zwischen Landkreis und Gemeinde erforderlich bzw. wäre diese Planung in die unter Pkt. 2 genannte Vereinbarung aufzunehmen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise werden beachtet.
4	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 19.01.2017	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 16.01.2017	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs-und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Für die Versorgungssituation ist aufgrund des zusätzlich zu erwarteten Bedarfes keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Versorgung kann weiterhin gewährleistet werden. Für die Versorgung mit Löschwasser stehen im Bereich der Ofenerfelder Straße Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 48 m³/h zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 18.01.2017	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 Metjendorfer Landstraße abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist jedoch zu prüfen ob die Entwässerung des Gebietes durch die Schmutzwasserleitung in der Ofenerfelder Straße erfolgen kann, da diese in dem Gebiet im privaten Bereich verläuft. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planungen.  	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel 05.01.2017	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 27.12.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 19.01.2017
2. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Schreiben vom 25.01.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 LGLN

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

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

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

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

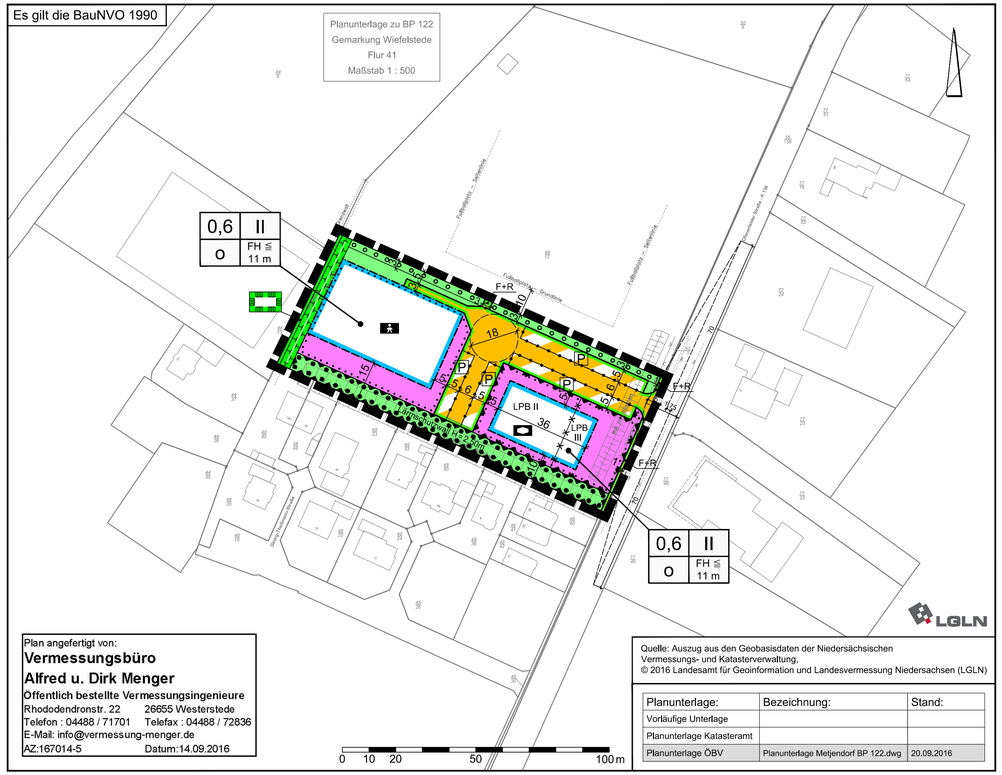
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

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

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

Es gilt die BauNVO 1990



Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
AZ:167014-5 Datum:14.09.2016

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Metjendorf BP 122.dwg	20.09.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(hier: Kindergarten / Kinderkrippe)

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

F+R Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)

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

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen darf 11 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

2. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Abschirmung des Sportplatzes eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen nachstehender Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Betula pendula	Sandbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	*Tilia cordata*	Winterlinde

Pflanzliste 2: Sträucher			
Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm			
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus mas*	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Haselnuss	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	*Rosa canina*	Hundsrose

3. Wallheckenschutz

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur einbis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die DIN Vorschriften liegen zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede aus.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Altablagerungen

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

Wasserschutzgebiet

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

Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

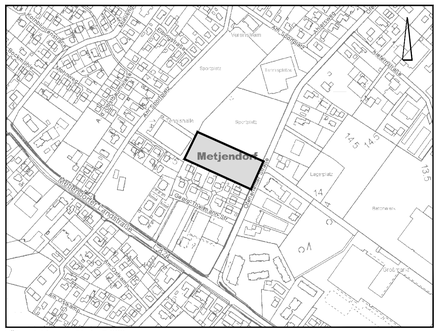
Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

gezeichnet:	U. E.	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projekt-bearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	20.12.2016	21.12.2016	07.02.2017	08.02.2017		

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122
"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2017 M. 1 : 1.000

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

Gemeinde Wiefelstede

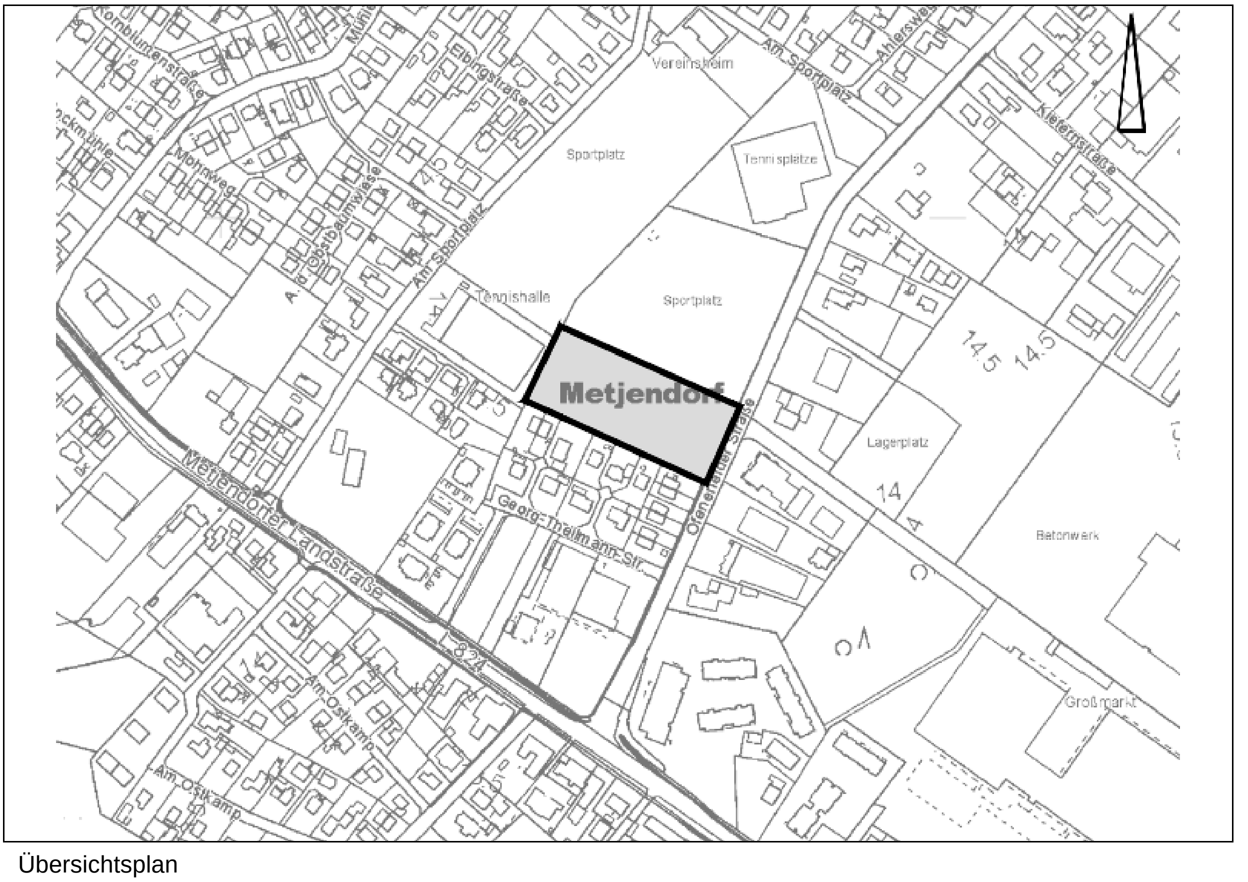
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122

„Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Februar 2017 | Endfassung | 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

NWP

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 3

1. EINLEITUNG 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3
1.4 Beschreibung des Plangebietes 3
1.5 Planungsrahmenbedingungen 3
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 3
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 4
1.5.3 Flächennutzungsplan 4
1.5.4 Bebauungspläne 4
1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde 4

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
3.2 Relevante Abwägungsbelange 8
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung 8
3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange 8
3.2.3 Verkehrliche Belange 8
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft 9
3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung 12
3.2.7 Klimaschutz 13

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 13
4.1 Gemeinbedarfsflächen 13
4.2 Verkehrsflächen 13
4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz 13
4.4 Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen 13

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 14
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 14
5.2 Ver- und Entsorgung 14
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 15

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, einen Teilbereich der in Metjendorf gelegenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen umzuwandeln, um insbesondere dem Bedarf nach einem Kindergarten und einer Kinderkrippe nachzukommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das 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. 0,72 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung erfasst einen Bereich westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) in ca. 180 m Abstand zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich gehört zum Sportplatz und befindet sich an zentraler Stelle im Grundzentrum Metjendorf im Anschluss an das nordöstlich der Georg-Theilmann-Straße gelegene Mischgebiet. Zwischen den dort vorhandenen Wohngrundstücken und dem Sportplatz ist ein bepflanzter Wall vorhanden. Auf dem Sportplatz ist ein Spielfeld vorhanden, dass ca. 55 m Abstand zum Wall einhält. Zur Ofenerfelder Straße ist das Plangebiet ebenfalls durch einen Wall abgeschirmt. Die Bepflanzung ist hier jedoch noch nicht stark ausgeprägt.

An der westlichen Plangebietsseite ist eine Wallhecke vorhanden, die den Sportplatz und das Mischgebiet eingrünt. Die Wallhecke verläuft in nördlicher Richtung an der gesamten Sportplatzgrenze entlang und in Richtung Süden ca. bis zur Georg-Theilmann-Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tennishalle, im Südwesten sind Wohngrundstücke vorhanden. Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden. Nördlich des Sportplatzes befinden sich Tennisplätze.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Im Westen befinden sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sowie eine Sonderbaufläche für sportliche Zwecke. Im Süden sind gemischte Bauflächen dargestellt, die im Zuge der 95. Anpassung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt wurde.

Östlich befindet sich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

1.5.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 122 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend den o.g. Darstellungen wurde im nördlichen Abschnitt eine Grünfläche „Sportplatz“ und im südlichen Abschnitt ein Mischgebiet ausgewiesen. Am südlichen Rand der Sportplatzfläche wurde ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt, zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 11 m. Am westlichen Rand der o.g. Sportfläche und des Mischgebietes befindet sich eine Wallhecke, für die entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Zur verkehrlichen Anbindung des Mischgebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich„ mit Anbindung an die Metjendorfer Landstraße (L 824) und die Ofenerfelder Straße (K 136) festgesetzt. Diese wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Zudem wurde für einen Teil des Mischgebietes die Ausnutzung erhöht.

Im der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde ein Teil des Mischgebietes westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) in ein Sondergebiet „Nahverversorgungszentrum“ umgewandelt.

1.5.5 Sonstige relevante 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 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.

- **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2016)**

Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Metjendorf wird die Gemeinde Wiefelstede kurz- bis mittelfristig neue Wohngebiete ausweisen, um den anstehenden Bedarf nach Bauplätze zu sichern. In diesem Zusammenhang ist die Versorgung mit Infrastruktur nachzuweisen. Derzeit stellt sich das Angebot an Krippenplätzen und Kindergartenplätzen im südlichen Gemeindegebiet bereits für die vorhandene Wohnbebauung als nicht ausreichend dar. Die Anmeldesituation zum Kita-Jahr 2016/2017 macht deutlich, dass 15 für den Krippenbesuch angemeldete Kinder nicht berücksichtigt werden können und 25 Kinder mit Anspruch auf einen Kindergartenplatz nicht aufgenommen werden können. Im Einzelnen stellt sich die Situation im Südbereich der Gemeinde wie folgt dar:

- Vorhanden sind 60 **Krippenplätze**, 18 Plätze in der Großtagespflege und ca. 5 Plätze bei einer Tagesmutter = 83 Plätze. Alle Plätze sind derzeit belegt. Für das Kita-Jahr 2016/2017 wurden 52 Kinder neu zum Krippenbesuch angemeldet, es verlassen aber nur ca. 37 Kinder im jetzigen Krippenalter die U3-Betreuung, insofern verbleiben 15 Kinder mit Rechtsanspruch ohne Betreuungsplatz. Die bisherige Statistik sagt aus, dass etwa 81 Kinder im Gemeindesüden pro Jahr geboren werden. Deutschlandweit ist zurzeit ein leichter Anstieg der Geburtenrate auszumachen. Ausgenommen werden kann, dass auch in der Gemeinde Wiefelstede eher mehr als weniger Kinder geboren werden.
- Durch Einschulungen können für die **Kindergärten** der Gemeinde (Kigas Metjendorf, Ofenerfeld und Heidkamp) 79 Plätze neu vergeben werden und es stehen diesen 103 Neuanmeldungen gegenüber, die alle im Kindergartenjahr 2016/2017 einen Rechtsanspruch auf einen Platz haben. Auf der Warteliste für ganztags angemeldete Kinder stehen bereits Kinder, die ab September 2016 drei Jahre alt werden, die für vormittags angemeldeten Kinder stehen ab Geburtsdatum Mitte November 2013 auf der Warteliste. Diese Kinder können erst zum August 2017 den benötigten Kindergartenplatz bekommen, wenn sie schon fast vier Jahre sind. Die Geburtenstatistik zeigt dass der Bedarf an Kindergartenplätzen in den nächsten Jahren nicht abnehmen wird, sondern sich sogar noch erhöht. Es ist somit davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mindestens immer eine Kindergartengruppe im Süden fehlen wird, im Kindergartenjahr 2018/2019 sogar 2 Gruppen. Eventuelle Zuzüge durch ein Neubaugebiet sind dabei noch nicht einkalkuliert.

Durch den Verwaltungsausschuss am 04.04.2016 ist die Verwaltung daher beauftragt worden, im Südbereich der Gemeinde einen Standort und Träger für eine weitere Krippengruppe und eine weitere Kindergartengruppe mit Ganztagesbetreuung zu suchen und zu planen.
Für den Standort eines Neubaus einer Kindertagesstätte in Metjendorf kommt das Gelände an der Ofenerfelder Straße zwischen dem Sportplatz und der Neubausiedlung Georg-Theilmann-Straße in Frage.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde und kann somit kurzfristig bebaut werden. Hierzu hat die Gemeinde ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Dieses zeigt im westlichen Abschnitt des Plangebietes den möglichen Umriss einer zweigruppigen Krippe und eines zweigruppigen Kindergartens. Die Flächengrößen sind ausreichend für die Gebäude und die notwendige Spielplatzanlagen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ofenerfelder Straße über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Diese Straße sichert die Erschließung der Kinderkrippe und des Kindergartens sowie der erforderlichen Stellplätze. Zur Durchlässigkeit des Gebietes wird ein Fuß- und Radweg bis zur Straße „Am Sportplatz“ vorgesehen. Im östlichen Abschnitt verbleibt eine Fläche, die optional für mögliche Erweiterungen oder vergleichbare Zwecke zur Verfügung steht. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben sollen Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke und Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Der südlich vorhandene Wall zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung und die im Westen vorhandenen Wallhecke einschließlich des abgezäunten Schutzstreifens bleiben bestehen. Der noch nicht ausgeprägte Wall parallel zur Ofenerfelder Straße wird aufgehoben, um im Bedarfsfall eine direkte Erschließung zu ermöglichen.

Durch die Schaffung von zusätzlicher Infrastruktur in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 7.232 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig. Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Landkreis Ammerland
Die Anregung zur neu angelegten Wallhecke wird berücksichtigt. Die Kompensation erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

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

Die Stellungnahme Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet.

Der Empfehlung des Landkreises, das Rückhaltebecken in den Geltungsbereich einzubeziehen, wird nicht entsprochen, um die geplanten Innenentwicklung zur Sicherung der Infrastruktur nicht zu verzögern. Seit dem 1. August 2013 gilt nach dem Kinderförderungsgesetz (KiföG) der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr. Die vorhandenen Betreuungsplätze im Südbereich der Gemeinde reichen bereits jetzt nicht aus. Es fehlen kurzfristig mindestens zwei Gruppenräume (siehe Kapitel 2 der Begründung „Ziele und Zwecke der Planung“). Um hier schnellstmöglich für Abhilfe zu sorgen, wurde bereits am 17.10.2016 vom Verwaltungsausschuss der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 gefasst. Die Entwässerungsproblematik konnte jedoch erst Ende November 2016 abschließend geklärt werden. Die Endfassung des Entwässerungskonzeptes wurde erst am 19.12.2016 und somit kurz vor Beginn der Auslegung vorgelegt. Eine erneute Beratung im Verwaltungsausschuss und Änderung des Auslegungsbeschlusses wegen der Änderung des Geltungsbereiches hätte das Bauleitplanverfahren deutlich verzögert, so dass die geplante Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung mit zwei Gruppenräumen zum 01.08.2018 unmöglich gewesen wäre. Daher soll die Entwässerung außerhalb dieses B-Planverfahrens geregelt werden. Das Regenrückhaltebecken soll auf der angrenzenden Fläche angelegt und kann aus der im Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ entwickelt werden, da dieses im Vergleich zur Hauptnutzung nur eine untergeordnete Größenordnung einnimmt. Die dortigen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wiefelstede. Zudem ist die Planung mit der Haaren Wasseracht und dem Landkreis Ammerland als Unterer Wasserbehörde abgestimmt worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig eingeholt.

Haaren-Wasseracht
Die Entwässerungsplanung ist mit der Haaren Wasseracht und dem Landkreis Ammerland als Unterer Wasserbehörde abgestimmt worden. Die Hinweise zur Detailplanung werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg
Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Anschluss der Planstraße werden beachtet. Zu den Sichtfeldern werden die Planunterlagen redaktionell ergänzt.

Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen VBN
Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

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.

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.

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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten innerörtlichen Sportplatzflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Sicherung von sozialer Infrastruktur für den Bedarf aus den vorhandenen und neuen Wohngebieten entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Ofenerfelder Straße“ (K 1 36) erschlossen. Diese mündet in die Metjendorfer Landstraße (L 824). Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes und der erforderlichen Einstellplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Für die Anbindung der neuen Gemeindestraße an die K136 ist zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Im Einmündungsbereich in die K 136 sind die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder einzuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Westen wird zur Straße „Am Sportplatz“ ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Der geplante Weg liegt auf gemeindeeigenem Gelände des Sportplatzes; eine Einbeziehung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 349 bedient. Der Planbereich liegt somit insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet mit den geplanten Einrichtungen für soziale Zwecke kann vom Schutzanspruch einem Mischgebiet zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung wurde festgestellt, dass im Straßenrandbereich zur K 136 in einem Abstand von bis zu ca. 30 m der Lärmpegelbereiche III zu erwarten ist. Für den angrenzenden Bereich gilt der Lärmpegelbereich II. Aus Vorsorgegründen werden daher die Lärmpegelbereiche für das der K 136 am nächsten gelegene Baugrundstück in die Planzeichnung übernommen und durch eine textliche Festsetzung Maßnahmen zur passiven Schallschutz an den Fassaden festgesetzt. Da der vorhandene Lärmschutzwall im Süden erhalten bleibt, sind Auswirkungen durch den Stellplatzverkehr im Plangebiet auf das Mischgebiet nicht zu erwarten. Zu den vorhandenen Sportplätzen wird im Norden (Tennisplatz) ein Abstand von 170 m eingehalten. Dieser kann als ausreichend betrachtet werden. Der Sportplatz liegt in ca. 13 m Entfernung zu den Gemeinbedarfsflächen. Der hier stattfindende Training- und Spielbetrieb des örtlichen Fußballvereins findet jedoch außerhalb der Nutzungszeiten des Kindergartens und der Kinderkrippe statt. Daher sind Auswirkungen durch Sportlärm nicht zu erwarten. Weitergehende Regelungen des Lärmschutzes können im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst südliche Teilflächen des Sportplatzes (Rasenplatz). Auf dem Sportplatz besteht im Südwesten eine Lagerfläche (Erdlager, Rasenschnitt, o.ä.), die als Aufwallung erkennbar ist und von ruderalen Hochstauden bewachsen ist (Dominanz an Brennnesseln). Parallel der Ofenerfelder Straße ist ebenfalls ein Wall angelegt worden, der von einer grasreichen Staudenflur bewachsen ist, sukzessiv kommen einzelne Gehölze vor (Haselnuss). Zur Abgrenzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzbestand (Stieleichen, Hainbuche, Hasel, Eberesche, Zitterpappel) etc. angelegt worden. Im Westen schließt an den Sportplatz ein Sukzessionsgehölz an, das zu einem Graben überleitet. Daran schließt eine nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke mit altem Baumbestand (vor allem Stieleichen) an.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 von 2003, einschließlich den rechtskräftigen Änderungen, mit:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Öffentliche Grünfläche mit Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz schädlichen Umweltweinwirkungen (Lärmschutzwall zum Schutz gegen Sportlärm).
- Nachrichtliche Übernahme der Wallhecke und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier gemäß textlicher Festsetzung extensiv gepflegter Wildkrautsaum zu Wallheckenschutz).

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird zum einen durch die Lage im Siedlungszusammenhang bestimmt und zum anderen durch die Ausprägung der Biotopstrukturen.

So sind aufgrund der Lage und der Sportnutzung keine Arten des Offenlandes zu erwarten, aber sowohl auf dem Lärmschutzwall als auch in dem Sukzessionsgehölze und der Wallhecke sind Gehölzbrüter des Siedlungsraumes zu erwarten, die auch in den umgebenden Gärten und den Gehölzbeständen der Sportanlagen Lebensraumstrukturen vorfinden. Quartiere von Fledermäusen sind bis auf die Altbäume der Wallhecke weitgehend auszuschließen.

Die Böden des Plangebietes sind als Podsol ausgebildet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 151 bis 200 mm im mittleren Bereich, der Grundwasserhochstand wird gemäß Bodenkarte mit 10 dm zur Geländeoberfläche (GOF) angegeben. Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Sandböden liegt eine mittlere Gefährdung des Grundwassers vor. [1]

Großklimatisch unterliegt das Gebiet dem ausgleichenden Einfluss des Meeres mit geringen Tages- und Jahrestemperaturschwankungen. Regionalklimatisch wird der Bereich dem innerörtlichen Freilandklima zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland[2] werden für den Bereich im Ortsteil Metjendorf keine besonderen Funktionen und Entwicklungsziele formuliert.

- **Eingriffsbeurteilung**

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 122 vor, die aktuelle Ausprägung der Fläche als Sportplatz mit randlichen Gehölzstrukturen entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen:

- Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen und Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kinderkrippe. Entsprechend der Flächenausweisung von insgesamt 3.774 m² und der Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Versiegelung von max. 3.019 m² anzusetzen.
- Die Erschließung erfolgt als Stichstraße von der Ofenerfelder Straße als öffentliche Verkehrsfläche auf 926 m², die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und Fuß- und Radweg) umfasst 820 m². Insgesamt ist ein Anteil an Versiegelter Fläche zu Verkehrsgrünflächen von 80 % anzusetzen, so dass eine Versiegelung von rd. 1.397 m² anzunehmen ist.
- Die öffentlichen Grünflächen umfassen zum einen die Übernahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecke und Schutzstreifen 276 m²) und zum anderen die Übernahme der Fläche zum Anpflanzen auf dem Lärmschutzwall auf insgesamt 881 m². Zudem wird zum verbleibenden Sportplatz im Norden eine weitere Grünfläche auf 555 m² (davon Anpflanzungsgebot 355 m²) umgesetzt.

Mit der Planung sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die sich im Wesentlichen auf die Neuinanspruchnahme von Grundflächen (Sportplatz) beziehen.

---

[1] Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG

[2] Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995

Für die Erschließung und Umsetzung der Planung geht eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche verloren, die teilweise als Sportplatz intensiv gepflegt wird, teilweise als Lagerfläche (Erd- und Rasenschnitt) genutzt wird. Gehölze sind bis auf Sukzessionsgehölze auf dem Wall nicht vorhanden. Die randlichen Gehölze auf der westlich angrenzenden Wallhecke, die vorgelagerten Sukzessionsgehölze sowie der Gehölzbestand auf dem Lärmschutzwall bleiben erhalten, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Doch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit Verlusten belebten Oberbodens, im Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate sowie Verlust der Lebensraumstrukturen von Grünflächen bzw. Rasenbiotopen infolge Überbauung und Erschließung.

Zur randlichen Eingrünung und zum Teilausgleich ist im Übergang zu dem nördlichen Sportplatz eine weitere Grünfläche ausgewiesen.

Die dennoch verbleibenden versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf insgesamt rd. 4.416 m² durch die Inanspruchnahme von Rasen- und Grünflächen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Der Verlust der als Kompensationsmaßnahme neu angelegten Wallhecke im Osten wird 1:1 über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.

- **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[3] Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Sportplatznutzung und umgebenden Gehölzanpflanzungen weitgehend auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da mit der Planung bis auf einzelne Sukzessionssträucher keine Gehölze verloren gehen (vor allem die Großgehölze liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht betroffen) und Arten des Offenlandes auf dem Fußballplatz weitgehend auszuschließen sind, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen bei der Erschließung der Gebietes bei Hinweisen auf Gehölzbrütervorkommen in den Gehölzen durch Festlegung der Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden (von Oktober bis Februar).

3 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.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und als Sportplatz intensiv genutzt wird, so dass eine Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht anzunehmen ist.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust einzelner aufkommender Sträucher und der Grünfläche verbunden. Da es sich aber um innergebietliche Bestände handelt und die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten und entsprechend festgesetzt und ergänzt werden, ist davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Großgehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten) und Ausgleichspflanzungen erforderlich.

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.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die Planung besteht die Möglichkeit einer stärkeren Versiegelung der Böden im Plangebiet. Dies hat Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung. Der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung wurde durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede[4] durch folgendes Entwässerungskonzept erbracht. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt über einen Freigefällekanal am nordwestlichen Plangebietsrand und auf dem Grundstück Georg-Theilmann-Straße 16A. Dort erfolgt ein Anschluss an einen vorhandenen Schacht. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist eine Rückhaltung erforderlich, die durch ein neu anzulegendes Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von rd. 147 m³ im Nordwesten außerhalb des Plangebietes erfolgt. Der Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken wird gedrosselt. Das Regenrückhaltebecken kann aus der im Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ entwickelt werden, da dieses im Vergleich zur Hauptnutzung nur eine untergeordnete Größenordnung einnimmt.

[4] Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Stand 19.12.2016

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten und ein neuer Siedlungsrand geschaffen wird. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der geplanten Ansiedlung einer Kinderkrippe und eines Kindergartens wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Kindergarten/Kinderkrippe)“ ausgewiesen. Die optionale Erweiterungsfläche erhält die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer größeren überbaubaren Fläche festgelegt, um eine ausreichende Grundstücksausnutzung zu sichern. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe von 11 m entsprechen dem südlich angrenzenden Mischgebiet. Es gilt die offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge.

4.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße zur inneren Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die geplanten Flächen für Einstellplätze erhalten die besondere Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“. Für die Erweiterung der Nebenanlage an der Ofenerfelder Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen.

4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Der zum Schutz gegen **Sportlärm** erforderliche Wall in 2,50 m Höhe zwischen dem Mischgebiet und dem Sportplatz wird als Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus dem Ursprungsplan übernommen.

Des Weiteren werden für die im Einwirkungsbereich des **Verkehrslärms** betroffenen Bereiche Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz ausgewiesen. Innerhalb der betroffenen Bereiche sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen.

4.4 Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen

Der Randbereich zwischen dem verbleibenden Sportplatz und der Gemeinbedarfsfläche wird als öffentliche **Grünfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB und teilweise mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll eine Abgrenzung zum Sportplatz erzielt werden.

Für den **Lärmschutzwall** wird das Anpflanzgebot aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ersetzt. Hier ist eine achtreihige Strauch-Baumhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen zu sichern. Der Anteil an Laubbäumen darf 20 % nicht unterschreiten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die **Wallhecke** am westlichen Plangebietsrand wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen. Zur Sicherung ihrer ökologischen Wertigkeit werden Schutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden. Vorhandene Gräben können erhalten werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.247 m²
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kinderkrippe“	2.159 m²
Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke dienende Einrichtungen“	1.615 m²
Verkehrsfläche	926 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	775 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	45 m²
Öffentliche Grünfläche - Wall mit Erhaltungsgebot	881 m²
Öffentliche Grünfläche - mit Pflanzgebot	370 m²
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmen - Wallhecke mit Schutzstreifen	276 m²
Öffentliche Grünfläche - Sonstige	200 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss		17.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung		16.12.2016
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:		17.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung		16.12.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.12.2016 bis	27.01.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum		23.12.2016 27.01.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat		03.04.2017

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

Sportplatz

Planunterlage zu BP 122
Gemarkung Wiefelstede
Flur 41
Maßstab 1 : 1000

Am Sportplatz

F+R

Tennishalle

Fußballplatz – Seitenlinie

Fußballplatz – Grundlinie

Ofenerfelder Straße - K 136

Georg-Theilmann-Straße

P

18

0 50m

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Straße
- Parkplätze (62)
- Fuß- und Radweg
- Wall
- Wallhecke
- Grundstücke
- Gebäude
- Grünfläche
- Anpflanzung

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

Gestaltungskonzept

Dezember 2016

M. 1 : 1.000

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 03.02.2017
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0771/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der notwendigen Reduzierung des Geltungsbereichs hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 17.10.2016 zugestimmt (siehe Vorlage B/0650/2016).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2016 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 11.01.2017 in Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 05.01.2017.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Städtebauliches Konzept
- Bestandsplan Natur und Landschaft

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.01.2017	Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung plausibel und begrüßenswert. Sie bedarf noch einer vertiefenden Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Belange, der raumordnerischen Festlegungen, der wasserrechtlichen Belange sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ich rege an, zu prüfen, ob der benachbarte Gewerbebetrieb durch Schallschutzmaßnahmen vor einem Verdrängen durch die "heranrückende Wohnbebauung" geschützt werden muss, Kapitel 3.2.3 der Begründung entsprechend zu ergänzen und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt in diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Betriebsgelände der Fa. Plömacher wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 aus dem Jahre 1989 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Im Jahre 2004 wurde für den Betrieb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung einen Entsorgungsbetrieb für wieder verwertbare Rohstoffe fest. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 war einerseits die Beschränkung der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers auf ein notwendiges Maß, den Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sicherzustellen, andererseits sollte aber auch die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe gesichert werden, wobei die betriebliche Erweiterung mit den Umgebungsnutzungen vereinbar sein muss. Da sich angrenzend an den Betrieb ein Allgemeines Wohngebiet befindet, musste seinerzeit nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte in den umliegenden Baugebieten eingehalten werden. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind das Grundstück Ostkamp Nr. 23 und die Wohngrundstücke der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (Ostkamp 15 bis 21).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde seinerzeit ein Schallschutzgutachten vom Büro Zech erstellt und zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen an den gewerblichen Hallen (u.a. auch eine Schallschutzwand) festgesetzt. Die in der Nachbarschaft (B-Plan 72) gelegenen Gebäude der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft sind lediglich ca. 30 m von dem Gewerbegrundstück entfernt. Das Wohngrundstück Ostkamp 23 grenzt sogar unmittelbar an den Betrieb an. Das geplante Neubaugebiet des B-Planes Nr. 103 I hält jedoch mindestens einen Abstand von 65 m zum Gewerbegrundstück ein und rückt damit nicht näher an der Gewerbebetrieb heran als die vorhandene Bebauung. Der Gewerbebetrieb ist somit bereits durch die vorhandene angrenzende Bebauung im B-Plan Nr. 72 eingeschränkt und wird durch die geplante Wohnbebauung am Ostkamp nicht weiter „verdrängt“ bzw. eingeschränkt als bisher schon. Im Falle einer Entwicklung muss der Betrieb nachweisen, dass diese mit der vorhandenen Bebauung verträglich ist. Das Gewerbeaufsichtsamt wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt.
		Kapitel 1.5.2 der Begründung sollte noch um die Festlegung "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung" ergänzt werden. Außerdem ist dieses Kapitel noch um die Dokumentation der Abwägung mit dem Grundsatz "Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" zu ergänzen.	Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird wie folgt ergänzt. Der Planbereich gehört zu einen "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung". Im Plangebiet gilt die Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. Eine Bebauung in dieser Zone ist zulässig. Die geplante Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen, wo keine Bebauung zulässig, liegt außerhalb des Plangebietes. Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" dargestellt. Durch das geplante Baugebiet wird eine ca. 2,3 ha große Fläche der Landwirtschaft entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem ist die landwirtschaftliche Entwicklung im Nahbereich der Siedlungen ohnehin eingeschränkt. Daher wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt.
		Zur Erhaltung des Baumbestandes an der Straße "Am Ostkamp" sollte ein größerer Abstand zur Baugrenze, d.h. mindestens 5 m, eingehalten werden. Damit langfristig eine Eingrünung gewährleistet ist, sollte in einer weiteren textlichen Festsetzung Nr. 8 c) geregelt werden, dass bei Abgang der Bäume eine Ersatzanpflanzung vorgesehen wird.	Die Anregung wird berücksichtigt, der Abstand der Baugrenze zu den Bäumen wird auf 5 m vergrößert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Meines Erachtens enthält Kapitel 2.4.3 des Umweltberichts (Bilanzierung) zwei Rechenfehler (Planung: Produkt aus "Erhalt der Baumreihe an der Straße", 198 qm, und der Wertstufe 3 ergibt 594 anstatt 698 Werteinheiten; Summe Planung ist mit 15.575 anstatt 15.175 Werteinheiten falsch errechnet worden, muss aufgrund des vorgenannten Fehlers aber ohnehin neu errechnet werden). Ich bitte deshalb darum, das Kompensationsdefizit neu zu ermitteln. Vor Satzungsbeschluss ist meiner Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto Ofener Bäke" und das "Ökokonto Horstbüsche" zu übersenden.	Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wird überarbeitet. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss erbracht. Dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt. Die Gemeinde hat zudem die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben: • Maßnahmen in den Horstbüschen, vertreten durch den Verein 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 ist damit dem Grunde nach gesichert.
		Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Schutzgebietsverordnung Alexandersfeld. Die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet wurde bislang nicht gekennzeichnet. Die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist nachzuholen. Außerdem ist folgender Hinweis in das Plandokument zu übernehmen:	Die Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen.
		"Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 562560." Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Planung des Wasserversorgers EWE zur Erweiterung der Schutzzone II zu berücksichtigen und diese Zone präventiv von einer Bebauung freizuhalten ist. Nach den bislang vorliegenden Unterlagen geht die südliche Plangebietsgrenze damit konform.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet.

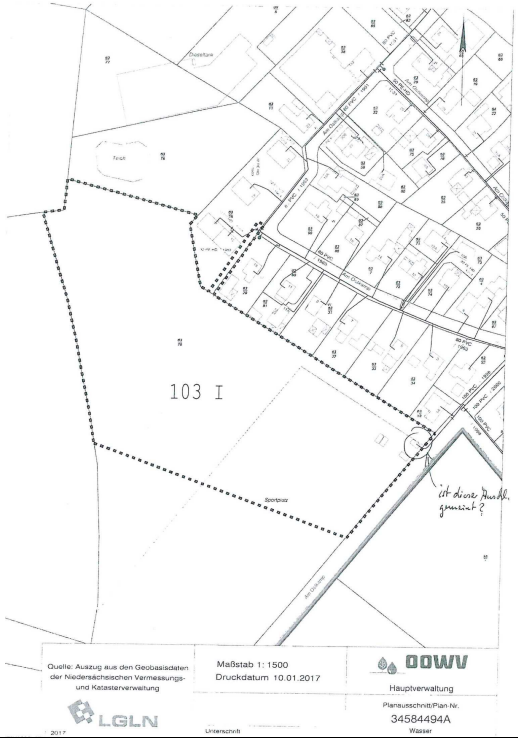
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen - inbesondere der Aussage im Kapitel 3.2.4 der Begründung, dass der Wallheckenschutz auch "durch die angrenzende Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung als Wasserfläche gesichert" werden soll, und der Aussage im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts, dass der der Wallhecke vorgelagerte Bereich als extensiv gepflegter Wildkrautsaum anzulegen ist, vermute ich, dass eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht. Ich empfehle eine weitere überlagernde zeichnerische Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche mit dem Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung, verbunden mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung des Gebots einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie mit den in den vorgenannten Kapiteln genannten Maßnahmen.	Die Anregungen werden berücksichtigt. Nach telefonischer Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland wird statt einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen.
		Aufgrund einer älteren archäologischen Fundstelle in der Nähe der Straße "Am Ostkamp" ist eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, einzuholen, ob von dort eine Prospektion für erforderlich gehalten wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, wurde am Verfahren beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 23.01.2017 vor. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind demnach nicht bekannt. Eine Prospektion ist daher nicht erforderlich.
		Laut Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung werden Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch in grün anstatt in schwarz festgesetzt. Ich empfehle eine Überprüfung der zeichnerischen Festsetzung.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.

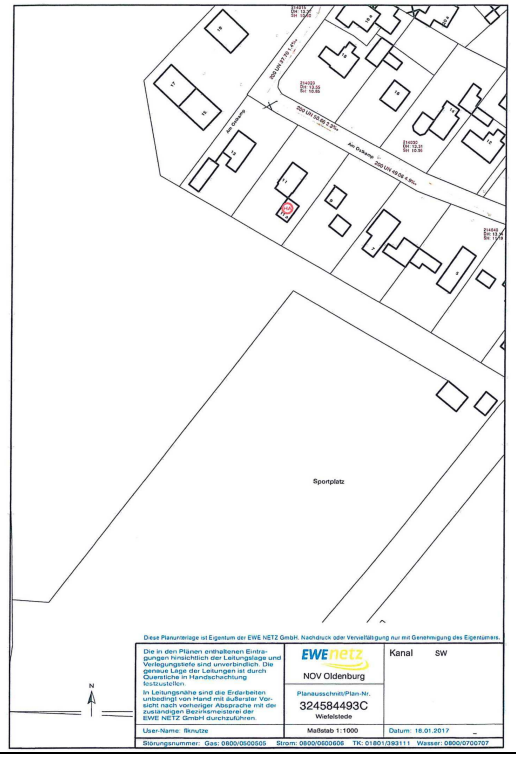
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen für das WA 2 sollte die Planschablone um das Planzeichen Nr. 3.1.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (nur Einzelhäuser zulässig) ergänzt und in der textlichen Festsetzung Nr. 5 b) das Wort "Wohngebäude" durch das Wort "Einzelhaus" ersetzt werden.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Bauweise flexibel gehalten werden. Denkbar sind neben Mehrfamilienhäusern grundsätzlich auch Hausgruppen. Daher wird diesbezüglich keine Festsetzung getroffen. In 5 b) wird die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Diese ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf das Wohngebäude zu beziehen. Die Festsetzung ist daher korrekt.
		In der textlichen Festsetzung Nr. 5 a), zweiter Spiegelstrich, würde die Ersetzung des Wortes "Wohngebäude" durch das Wort "Doppelhaushälfte" diese Festsetzung meines Erachtens transparenter machen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt (siehe oben). Zur Klarstellung erfolgt jedoch folgende Ergänzung: Wohngebäude (Doppelhaushälfte).
		Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist der Einschub "wie in der offenen Bauweise" inhaltlich zu konkretisieren ("mit seitlichem Grenzabstand").	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die Festsetzung ist hinreichend bestimmt.
		Für die textliche Festsetzung Nr. 7 empfehle ich eine Ergänzung bzw. Klarstellung bezüglich der Bereiche zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da auch die Randbereiche des Fuß- und Radweges von baulichen von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen freigehalten werden sollen.
		In der textlichen Festsetzung Nr. 8 b) sollte - wie in der textlichen Festsetzung Nr. 8 a) bereits geschehen, ergänzt werden, dass Abgänge gleichwertig zu ersetzen sind.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird ergänzt.
		Ich empfehle, die Bauteppiche um Vermaßungen zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.
		Die Gehölzliste im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts sollte mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 b) harmonisiert werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Gehölzliste wird angepasst.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das Plandokument ist noch um die Präambel, Verfahrensvermerke und Hinweise zu ergänzen. Im Kapitel 5.3 der Begründung sollte die Rechtsgrundlage für die die öffentliche Auslegung begleitende Behördenbeteiligung von § 4 (1) BauGB in § 4 (2) geändert werden.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 17.01.2017	Der als Allgemeines Wohnbaugebiet dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I befindet sich in der Ortschaft Metjendorf, südwestlich der Straße "Am Ostkamp". Westlich des Plangebietes ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörn Frers, Jürnweg 11, 26215 Wiefelstede, gelegen. Im Vorfeld der v. g. Bauleitplanung wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ausbreitungsrechnung gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Hierbei erfolgte die Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Frers. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I der für Wohnbauflächen maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 23.01.2017	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken. Die Entwässerungsplanung sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Metjendorfer Landstraße in die Ofener Bäke vor. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwimm-, Schweb- und Sinkstoffen in die Ofener Bäke sind eine Tauchwand sowie ein ausreichend dimensionierter Sandfang vorzusehen. Die Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen obliegt der Gemeinde.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen 19.01.2017	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 10.01.2017	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.	
		Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Versorgung im Bebauungsplangebiet kann für die vorgesehenen Gebäude druckgerecht erfolgen. Der Spitzenbedarf kann für eingeschossige Gebäude im Spitzenlastfall gewährleistet werden.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.
		Für die Versorgung mit Löschwasser stehen im Bereich der der Straße Am Ostkamp Leistungsfähigkeiten von Hydranten von 48 m³/h zur Verfügung. / Eine Verstärkung der Versorgungsleitung in der Straße Am Ostkamp ist aus versorgungstechnischer Sicht nicht notwendig. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 18.01.2017	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 103 I Am Ostkamp abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist zu prüfen, ob das Gebiet durch einen Freigefällekanal entwässert werden kann. Dieser könnte parallel zu dem geplanten Regenwasserkanal verlegt werden und an den Schmutzwasserkanal in der Straße Am Ostkamp anschließen. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planung.  	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel, Postfach 1331, 26303 Varel, 30.01.2017	In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.	Die Hinweise werden beachtet.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Somit hat die EWE Netz GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.01.2017	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Telekom	Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden beachtet.
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 10.01.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2016. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden beachtet.
10	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 22.12.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.
11	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 23.01.2017	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 22.01.2017	Die Festwiese ist in der Bestandskartierung als naturferner Sportplatz (PSP1) nicht richtig eingestuft. Das Zusatzmerkmal a, für aufgelassen, ist nach dem Kartierschlüssel nicht gebräuchlich. Magere Rasen mit Tendenz zu artenreichem Grünland bzw. Magerrasen fallen nicht unter den o. g. Biotoptyp, da es sich hier nicht um intensiv gepflegte Sportanlagen handelt. Diese bieten meist keinen oder sehr wenig Raum für Spontanvegetation.	Die Einstufung des Biotoptyps erfolgt anhand der noch an den Fußballtoren etc. zu erkennenden früheren Nutzung u.a. als Fußballplatz. Gemäß der Definition nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016) für Sport-/Spiel-/Erholungsanlage umfassen diese „Sportflächen aller Art (…) mit hohem Anteil unversiegelter Flächen (insbesondere Rasenflächen)“. Demnach trifft dieser Biotoptyp noch zu, da `PSP` auch Fußballplätze als Rasenflächen umfasst, insbesondere da in der Biotopbeschreibung bereits auf die aufgelassene Nutzung eingegangen wurde, die zu einer, wie in der Stellungnahme hingewiesen, artenreicheren Ausprägung mit höherem Blühaspekt geführt hat. Dem Hinweis zu dem Zusatzkürzel wird gefolgt, in dem der Zusatz von a (aufgelassene Nutzung) in + besonders gute Ausprägung (große Strukturvielfalt und/oder artenreiche Spontanvegetation) verwendet wird.
		Aufgrund der jahrelangen extensiven Nutzung und Pflege des Sportplatzes hat sich dort ein „Artenreicher Scherrasen" entwickelt, der eine besondere Bedeutung für Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, Bienen und weitere Insekten hat und in dieser Form sowohl für das Ortsbild als auch für den Naturhaushalt des Siedlungsbereiches eine Besonderheit darstellt. „ Artenreicher Scherrasen" (GRR) wird mit der Wertstufe 3 eingestuft. Demzufolge sind auch die Bilanzierung und der Kompensationsbedarf anzupassen.	Auch eine Einstufung als artenreicher Scherrasen würde gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zu einem Wertfaktor von 1 führen. Demnach wird die Einstufung als GRR der Biotopausprägung mit extensiverer Nutzung auch nicht gerecht werden. An der Einstufung als Biotop- bzw. Nutzungstyp (Sportplatz extensiver Pflege) wird festgehalten – einschließlich der für Sportplätze unüblich höheren Bewertung.
		Der Begründung zur FNP-Änderung fehlt eine Auseinandersetzung mit der Frage, wie die Gestaltung des Ortsrandes/Siedlungsrandes erfolgen soll, da die unmittelbar angrenzenden Flächen unbeplant bleiben. Die Teilfläche des alten Sportplatzes bleibt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese. Wie planerisch mit einer halben Festwiese umgegangen werden soll bleibt ein Rätsel, zumal auch die ganze Festwiese seit Jahren nicht mehr genutzt wurde. Die dort vorhandenen blütenreichen Wiesen sollten in der aktuellen Form weiter gepflegt werden. Randlich bestünde die Möglichkeit Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Sinnvollerweise würde man den Rest des Sportplatzes in den Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes aufnehmen und als naturnahe Grünfläche festsetzen.	Die südlich angrenzende Fläche wird in die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, um die Darstellung Festwiese aufzuheben. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“. Damit wird die Zielsetzung definiert, dass hier nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Die Nutzung als naturnahe Grünfläche ist damit nicht ausgeschlossen. Eine Siedlungsrandbepflanzung nach Süden soll nicht festgesetzt werden, um den Blick in die freie Landschaft zu erhalten. Es steht den künftigen Grundstückseigentümern jedoch frei, dort Anpflanzungen herzustellen.

[1] PSP / Wertstufe 1,5 / Ballsportanlagen wie Fußball-, Feldhockey- und Tennisplätze sowie Leichtathletikanlagen mit Rasen- und/oder Ascheplätzen, z.T. Kunststoffbahnen, Kunstrasen etc.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen. Es ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde. Die Baumreihe am „Ole Karkpadd" sollte in einer ausreichend bemessenen Grünfläche neu entwickelt werden. Die Festsetzung von Großgehölzen auf Privatgrundstücken ist nicht praktikabel. Ebenso verhält es sich mit Pflanzgeboten ebenda. Derartige Festsetzungen dienen der numerischen Bilanzierung des Eingriffes, ohne jemals eine Chance zu haben in die Realität umgesetzt zu werden. Je dichter Großgehölze an die Bebauung heranrücken, desto größer ist über die Jahre der Schwund. Pflanzgebote schränken die Grundstücksbesitzer in ihren eigenen Gestaltungswünschen zu stark ein und werden deshalb in der Regel nicht umgesetzt. Auch ist nicht erkennbar, dass Festsetzungen zur Grüngestaltung in der Gemeinde Wiefelstede bisher eingefordert wurden. Deshalb wird geraten, darauf zu verzichten und ortsbildprägende Grünbestände in ausreichend bemessene und attraktiv gestaltete öffentliche Grünflächen zu integrieren, die entsprechende Wohlfahrtswirkungen für das Ortsbild und den Naturhaushalt entfalten können. Hier wären im städtebaulichen Entwurf praktikable gestalterische Lösungen gefordert. In diesem Zusammenhang wäre es ebenso hilfreich, klare Nutzungsregelungen für öffentliche Grünflächen zu definieren und Fehlnutzungen frühzeitig zu unterbinden. Aus der Sicht des NABU wäre es sehr vorteilhaft, wenn im Bereich des alten Sportplatzes aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum Modellen des Mehrgenerationen-Wohnens bzw. des Seniorenwohnens mit einer stärkeren baulichen Verdichtung der Vorzug gegeben würde. Damit könnte ein Generationswechsel in den 1960 bis 1980 entstandenen Einfamilienhausgebieten aktiviert und der Flächenbedarf für freistehende Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese reduziert werden. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Grundstückszuschnitte und Baurechte entsprechend anpassen würde bzw. beim Vergabeverfahren entsprechend steuern würde.	Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 90 Anträge auf Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Metjendorf von Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern und ehemaligen Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern gemäß den „Richtlinien des Rates der Gemeinde Wiefelstede für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“, die kein Hauseigentum besitzen, vor. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Daher sollen an geeigneten Standorten neue Baugebiete entstehen. Die betreffende Fläche wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und der guten ÖPNV Anbindung sowie der Nähe zu Versorgungseinheiten als geeignet bewertet. Die Gemeinde musste diese ca. 3,5 ha große Potentialfläche jedoch um ca. ein Drittel reduzieren, da die Trinkwasserschutzzone erweitert wird. Die verbleibende Fläche soll daher so ausgenutzt werden, dass ein möglichst hoher Teil des Bedarfs an Baugrundstücken gedeckt werden kann. Die reduzierten Flächen sichern eine große Freifläche im Anschluss an die Siedlung. Die Baumreihe am Ostkamp (Ole Karkpadd) wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Zum Schutz der Bäume wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m vergrößert. Die Hinweise zu den Pflanzgeboten werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verbleibt bei der Festsetzung von Anpflanzungen, um eine innere Durchgrünung und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zu sichern. Die Festsetzungen auf den privaten Flächen sollen einen Teilausgleich auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers sicherstellen. Bei Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB besteht zudem die Möglichkeit, gemäß § 178 BauGB den Eigentümer zu einer Bepflanzung zu verpflichten. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist daher möglich. Im nördlichen Plangebiet ist eine verdichtete Bebauung mit mehreren Wohneinheiten möglich. Diese Verdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht zudem auch ein Wohnen in mehreren Generationen oder für Senioren. In den übrigen Gebieten bleibt es bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung, die auch ein Mehrgenerationenwohnen nicht ausschließt. Die Hinweise zu den städtebaulichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erlaubt sich in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Satz 3 BauGB in ihren Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Die Planunterlagen geben keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen in den genannten Kompensationsflächenpools. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Des Weiteren fehlen Aussagen zu den angewandten Bilanzierungsverfahren. Ohne diese sind die vorlegten Ausführungen nicht nachvollziehbar, unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet und widersprechen den Zielen eines Beteiligungsverfahrens. Bereits in vorangegangenen Verfahren wurde auf diesen Umstand hingewiesen.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.
		Leider finden sich in den zugehörigen Beschlussfassungen ebenda noch keine ausreichend konkreten Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen. Dieses Vorgehen ist nach der Auffassung des NABU nicht rechtskonform. Wir bitten darum die entsprechenden Hinweise auf externe Kompensationsmaßnahmen konkret zu formulieren.	Die Kompensationsmaßnahmen müssen bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

Bebauungsplan Nr. 103 I

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Gesch. Oldenburg, Schreiben vom 04.01.2017
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 04.01.2017
3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 22.12.2016

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“ und 110. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 11. Januar 2017, um 18.00 Uhr, Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.04 Uhr. Er weist auf die Reduzierung des Geltungsbereichs wegen der geplanten Neuausweisung einer Wasserschutzgebietszone II für die Trinkwasserbrunnen des Wasserwerks Alexandersfeld hin. Für die verbleibenden Grundstücke liegen bereits jetzt über 90 Bewerbungen aus der Gemeinde vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung und das Entwässerungskonzept ausführlich anhand einer Präsentation. Gemäß Geruchsgutachten werde der zulässige maximal Immissionswert im gesamten Plangebiet nicht überschritten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Herr Meschkat berichtet, dass seiner Auffassung nach der Platz für den geplanten Rad- und Fußweg entlang seines Grundstückes nicht ausreichen werde. BM Pieper schlägt vor, die Angelegenheit bei einem Ortstermin zu überprüfen. Herr Meschkat möchte wissen, was mit den Birken auf seiner Grundstücksgrenze passieren solle. Diese seien seinerzeit von der Gemeinde gepflanzt worden. BM Pieper schlägt vor, auch diesen Punkt bei einem Ortstermin zu klären.	Am 24.01.2017 fand wegen des geplanten Rad- und Fußweges über das Grundstück der AWG ein Ortstermin mit Herrn Meschkat und Vertretern der Gemeinde, des Vermessungsbüros und einem Ingenieurbüro statt. Zunächst wurde von dem Vermesser den Anwesenden das Ergebnis der Grenzfeststellung und der Sonderung des Grundstückstreifens, der von der Gemeinde zur Anlegung des Rad- und Fußweges von der AWG erworben werden soll, erläutert. Im Bereich des Mülleimerplatzes und der Kellertreppe muss der geplante Weg voraussichtlich verengt werden. Zwei größere Bäume in der Baumreihe an der Fläche Am Ostkamp weisen starke Schäden auf und müssen daher beseitigt werden. Die Baumreihe entlang des Grundstückes von Herrn Meschkat kann nach übereinstimmender Meinung ebenfalls beseitigt werden. Die Arbeiten sollen bis Ende Februar durchgeführt werden. Herr Meschkat hat zugestimmt, dass die Sträucher an der Grundstücksgrenze zur AWG beseitigt werden dürfen. Die Gemeinde verfährt bei der Einfriedung von Rad- und Fußwegen grundsätzlich nach den Regeln des Nachbarschaftsrechts. Herr Meschkat hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen. Herr Meschkat wies darauf hin, dass nach seinen Beobachtungen vor vielen Jahren an verschiedenen Stellen der Fläche Am Ostkamp Bauschutt und Müll entsorgt worden sei. Abschließend wurde festgelegt, dass die vorhandenen Parkplätze der AWG an der Straße Am Ostkamp möglichst alle erhalten bleiben sollen. Der Rad- und Fußweg ist entsprechend zu planen. Die Vermessung des Grundstückstreifens für den Rad- und Fußweg soll nach Abschluss der Erschließungsarbeiten erfolgen.
Herr Klarmann möchte wissen ob geplant sei, den Graben entlang der Straße „Am Ostkamp" zu verrohren. Dieser sollte seiner Auffassung nach offen bleiben. BM Pieper sagt eine Überprüfung zu.	Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Graben wurde nicht in die Entwässerungskonzeption mit einbezogen, da dieser aufgrund der kleinen bereits vorhandenen Verrohrungen für die Ableitung nicht geeignet ist. Insofern wird sich durch die Aufstellung des B-Planes 103I keine Änderung an der Bestandssituation des Grabens ergeben.
Frau Abel weist darauf hin, dass im Rahmen der laufenden Behördenbeteiligung auch die Haaren Wasseracht beteiligt worden sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Frers befürchtet Einschränkungen für seinen landwirtschaftlichen Betrieb durch die herannahende Wohnbebauung. Das Gutachten sei in seinen Augen möglicherweise zu positiv gerechnet worden. BM Pieper hält entgegen, dass die Landwirtschaftskammer eher die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe vertrete. Frau Abel erklärt, dass die geplanten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Frers bei der Erstellung des Gutachtens berücksichtigt worden seien. Der zulässige maximale Immissionswert werde deutlich unterschritten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
BM Pieper fügt hinzu, dass der Gemeinderat bei seinen Entscheidungen stets die Interessen der Landwirtschaft berücksichtige.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Gorzel erklärt BM Pieper, dass wegen der Nutzung der Garagen noch Gespräche mit den betreffenden Vereinen geführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
FDL Quathamer fügt hinzu, dass diese bereits vor einiger Zeit geführt worden seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass noch nicht entschieden sei, ob Teile der Fläche, die in der Wasserschutzgebietszone II liegen, den Anliegern zum Kauf angeboten werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass noch nicht entschieden worden sei, ob das geplante Regenrückhaltebecken für die Öffentlichkeit zugänglich soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es gilt die BauNVO 1990

RRB

WA 2	II
0,4	
a 2	FH = 11 m TH = 6 m

WA 1	I
0,3	ED
a 1	FH = 9 m TH = 4,5 m

Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A

26.57
20.22
38.82

Gr. Bäume Sträucher

Rohr

Traufkante

Am Ostkamp

Gemarkung Wiefelstede
Flur 40

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az:167005-1 Datum: 25.05.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH= 11m TH= 6m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche

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

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

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

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Wallhecke

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103 I
"Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung"

Entwurf

Februar 2017 — M. 1 : 1.000

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

Textliche Festsetzungen- B 103 I

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird 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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 9 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 11 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine Traufhöhe von 6 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

5. Anzahl der Wohneinheiten

a) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)

b) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf höchstens 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

a1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

a2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Längenbegrenzung von 25 m für ein Einzelhaus.

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

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen

a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist 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 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.

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

b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft in Ergänzung des Bestandes ein zweireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

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

9. Erhaltung von Bäumen

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

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

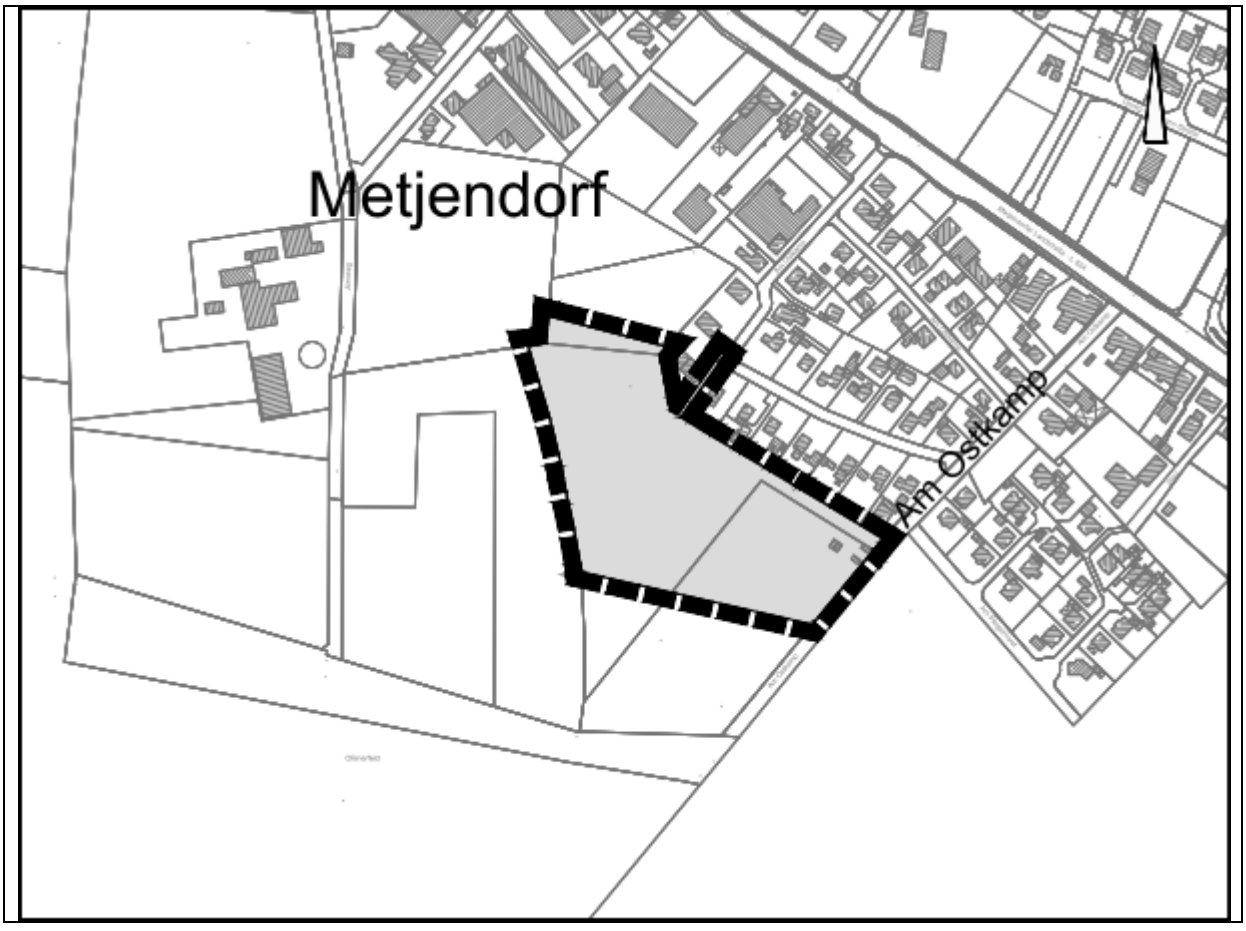
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen anzulegen. Der Randbereich ist naturnah zu gestalten.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103 I

„Metjendorf, Am Ostkamp- Erweiterung“



Übersichtsplan

Februar 2017 Entwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
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 8
3.2 Relevante Abwägungsbelange 9
3.2.1 Belange der Raumordnung 10
3.2.2 Verkehrliche Belange 10
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 11
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 12
3.2.5 Belange des Artenschutzes 13
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede 13
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 15
3.2.8 Klimaschutz 15
3.2.9 Belange der Landwirtschaft 15

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 16
4.1 Art der baulichen Nutzung 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 16
4.3 Mindestgrundstücksgrößen 16
4.4 Anzahl der Wohneinheiten 17
4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 17
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
4.7 Grünordnungsmaßnahmen 17
4.8 Verkehrsflächen 17

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 18
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 18
5.2 Ver- und Entsorgung 18
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 19

TEIL II: UMWELTBERICHT 20

1. EINLEITUNG 20
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 20
1.2 Ziele des Umweltschutzes 20
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung 22
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote 22

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 24
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes 24
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 26
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 27
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 28
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen 28
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 29
2.4.3 Bilanzierung 30
2.4.4 Externe Kompensation 31
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 31

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 31
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 31
3.1.1 Verwendete Verfahren 31
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 32
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 103 I sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das 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. 2,38 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I im Südwesten von Metjendorf erfasst einen Bereich südwestlich der Straße „Am Ostkamp“ in Metjendorf. Die südliche Grenze bildet eine neu geplante Wasserschutzzone. Östlich wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Am Ostkamp“ und einen Fuß- und Radweg sowie westlich durch einen Graben und eine Grünfläche abgegrenzt. Im Norden grenzen das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ sowie eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an, wobei ein Teilbereich des Wohngebiets „Am Ostkamp“ für eine geplante Fußwegeverbindung in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

1.5.3 Flächennutzungsplan

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

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

1.5.4 Bebauungspläne

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

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

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

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2015)**

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

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

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Fuß- und Radweg

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

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

Belange der Landwirtschaft

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

Graben

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

Gebäude

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

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

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

Landkreis Ammerland

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

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

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

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

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

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

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

Haaren- Wasseracht

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

Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen VBN

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

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

OOWV

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Metjendorf, Am Sportplatz“ und „Metjendorf, Am Ostkamp“. Die Haltestellen werden durch die Linie 330 „Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde“ und die Linie 329 „Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn“ bedient. Die Haltestelle „Am Sportplatz“ wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind, und die Haltestelle „Am Ostkamp“ vom Nachtexpress N37 - Ofenerdiek / Ofenerfeld.

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

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

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

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

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

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

- **Geruchsemissionen**

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

[1] Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103 I, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.04.2016

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

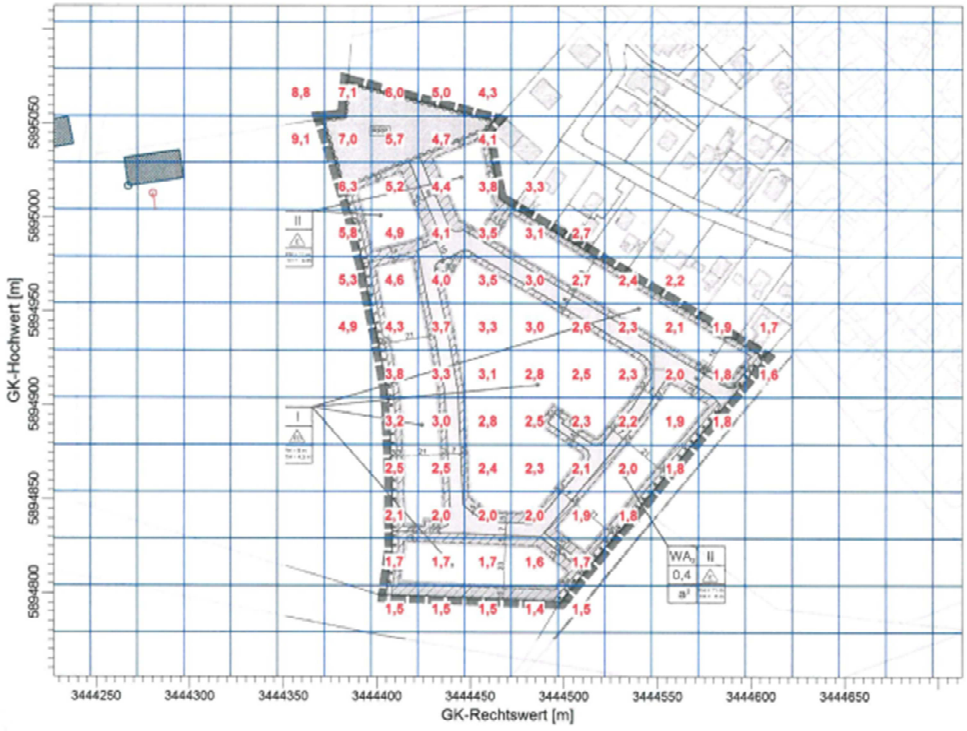


Abbildung 1: Darstellung der im ursprünglich geplanten Geltungsbereich ermittelten belästigungsrelevanten Kennziffer in %

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Belange des Artenschutzes

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

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

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

<u>Biotoptypen</u>

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

Nutzung der südlichen Flächen

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

Zielsetzung/Ausnutzung/Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

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

Das Entwässerungskonzept sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vor. Dieses hat ein Stauvolumen von rd. 1.187 m². Das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßen-, Hof- und Dachabläufe angeschlossene Grundleitungen in eine Freigefällekanalisation eingeleitet, welche in die neue Ableitung zur „Metjendorfer Landstraße“ (L824) anschließt. Das Regenrückhaltebecken ist an dieses Kanalnetz angeschlossen und füllt sich im Falle eines Starkregenereignisses über den Rückstau aus dem System. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

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

3.2.8 Klimaschutz

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

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

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

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

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

[2] Entwässerungskonzept „Metjendorf, Am Ostkamp“, Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 19.12.2016

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (WA_1) sowie Mehrfamilienhäusern (WA_2) in einem Teilbereich. Durch dieses Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zur Verdichtung sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse bedient werden.

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA_1 werden eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Des Weiteren sind Einzel- und Doppelhäuser, eine maximale Firsthöhe von 9 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe ermöglicht eine verträgliche Höhenentwicklung im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ sowie einen zeitgemäßen Ausbau der Einzel- und Doppelhäuser. Zudem ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der der offenen Bauweise, jedoch gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte, um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden.

Für das WA_2 im nördlichen Bereich des Plangebiets werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Bauweise flexibel gehalten werden. Denkbar sind neben Mehrfamilienhäusern grundsätzlich auch Hausgruppen. Daher wird diesbezüglich keine Festsetzung getroffen. Des Weiteren sind eine maximale Firsthöhe von 11 m und eine maximale Traufhöhe von 6 m zulässig. Diese Höhenregelung ermöglicht die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern. Zudem ist im Gebiet ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Längenbegrenzung von 25 m für ein Einzelhaus, um einerseits eine überdimensionierte Bebauung zu vermeiden und andererseits Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen. In allen Allgemeinen Wohngebieten wird die Oberkante des Erdgeschossbodens auf 60 cm über der Erschließungsstraße begrenzt.

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

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

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

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 m²,
- für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, werden die Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und in Doppelhäusern auf höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) begrenzt. Für das WA_2 gilt eine Begrenzung von maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten soll die wirtschaftliche Errichtung von 8-Familien-Mehrgenerationenhäusern (Starter, Familien und Senioren unter einem Dach) mit innenliegenden Aufzug zu möglichst sozialverträglichen Miet- und Nebenkosten ermöglichen.

4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

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

4.7 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Plangebiets ist pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10- 12 cm zu verwenden. Abgänge sind dabei gleichwertig zu ersetzen. Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

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

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

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

4.8 Verkehrsflächen

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

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich		**23.837 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA1		**14.451 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA2		**3.433 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche		**2.615 m²**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, F+R		**244 m²**
Teilstück F+R für AWG	148 m²	
Öffentliche Grünfläche, davon		**2.547 m²**
Wallhecke	330 m²	
Regenrückhaltebecken mit Randbereich	2.217 m²	
Private Grünfläche, davon		**547 m²**
Erhalt von Gehölzen		
Anpflanzung von Gehölzen	198 m²	
	349 m²	

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss Ortsübliche Bekanntmachung	15.02.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	11.01.2017 05.01.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2016 23.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 103 I
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 103 I als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes am Ostkamp in Metjendorf.

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

Es ist die Ausweisung von

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

vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Relevante Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung in der Planung**
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. Für die Planung werden zum Teil landwirtschaftlich

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
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. 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.	genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Metjendorf wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Straßenbegleitend) und zudem ergänzt werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung und durch den weitgehend aufgelassenen Sportplatz mit einzelnen Gehölzen. Von besonderer Bedeutung ist der Wallheckenkomplex im Norden, der straßenbegleitende Baumbestand im Osten und der außerhalb des Plangebietes befindliche Gehölzbestand zur Abschirmung des Fliegerhorstes im Süden. Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Landschaftsprägend sind für diesen Siedlungsrandbereich die Wallhecken und die einrahmenden Gehölze am Ostkamp. Mit Erhalt und Ergänzung dieser Strukturen wird eine erhebliche Änderung des Landschaftsbildes nicht angenommen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), 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.	Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von überwiegend 0,3, nur Teilflächen mit 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind.
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 auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt in ein innergebietliches Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Nachweis zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungsgutachten dargelegt.

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

1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote

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

Situation im Plangebiet

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

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

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

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

Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im Oktober 2015 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan[4] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.
Naturräumlich liegt das Plangebiet in der ‚Oldenburger Geest', im Übergang von der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte` zur `Ofener Geest`.

Boden, Wasser

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

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 251 bis 300 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den Straßenparallelen Graben - nicht ausgebildet.
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III a, im Süden schließt die die derzeit neu abzugrenzende Schutzzone II an.

---

4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

5 NIBIS^{R} Kartenserver - Bodeninformationssystem – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Klima/Luft

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[6] 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.

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

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

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

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

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

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

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

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

6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)
7 NLWKN: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Juli 2016

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

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

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

Landschaftsbild

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

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

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

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

Mensch

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets angestrebt. Aufgrund der GRZ von 0,3 bzw. 0,4 ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen mit einer Versiegelung von rund 8.449 m² auszugehen. Zudem wird das Gebiet mit einer Stichstraße zum Ostkamp erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80%ige Versiegelung durch die Verkehrsfläche vorliegt (einschl. Rad- und Fußweg), eine zusätzliche Versiegelung von etwa 2.438 m² erfolgt.

Zur schadlosen Abführung und Rückhaltung ist im Norden auf einer Fläche von etwa 1.947 m² die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserwirtschaft auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Auch wird die Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes übernommen.

Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen soll zum einen der Gehölzbestand an der östlichen Plangebietsgrenze parallel der Straße Am Ostkamp erhalten werden. Zum anderen soll in Ergänzung der Einzelstrukturen bzw. der Wallhecke eine durchgängige Gehölzanpflanzung zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft am westlichen Plangebietsrand umgesetzt werden. Die private Grünfläche umfasst rd. 550 m².

❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

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

Die Oberflächenentwässerung wurde durch ein Entwässerungskonzept[8] dargelegt. Dies sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rd. 1.187 m² vor, in das das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser eingeleitet wird. Eine neue Ableitung (Freigefällekanalisation) schließt über einen Drosselschacht in den Kanal in der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) an. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

[8] Entwässerungskonzept „Metjendorf, Am Ostkamp“, Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 19.12.2016

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

❑ **Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

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

❑ **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

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

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

❑ **Wechselwirkungen**

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d. h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.
Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden und Tiere der freien Landschaft verdrängt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der Wallhecke durch Übernahme als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts. Sicherung der ökologischen Funktion innerhalb der öffentlichen Grünfläche,
- Erhalt der Baumreihe entlang des Ostkamps durch Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Einbindung des Neubaugebietes nach Westen durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung in Ergänzung der bestehenden Strukturen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Öffentliche Grünfläche mit Erhalt der Wallhecke und Sicherung der Oberflächenentwässerung

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

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

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

Anpflanzungen

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

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

Gestaltung privater Grundstücke

Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes wird festgesetzt, dass pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken je ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.
Alternativ kann die straßenseitige Einfriedung des Baugrundstückes mit einer freiwachsenden Laubgehölzhecke oder Schnitthecke erfolgen.

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

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

2.4.3 Bilanzierung

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

Bestand	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Intensivgrünland (GI)	16.210	2	32.420
Aufgelassener Sportplatz (PSP +)	6.750	1-2	10.125
Baumreihe parallel der Straße Ostkamp (HFM)	198	3	594
Grasreicher Ruderalsaum am westlichen Plangebietsrand mit Einzelbäumen	349	2	698
Randl. Wallheckensaum (HWM) im Nordwesten	330	4	1.320
Summe	**23.837**		**45.157**

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

Planung	Größe m²	Wertstufe	Wertstufe
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Werte gerundet)	**14.451**		
versiegelt (rd. 45%)	6.503	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	7.948	1	7.948
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Werte gerundet)	**3.433**		
versiegelt (60%)	2.060	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	1.373	1	1.373
Verkehrsfläche	**2.859**		
Neuversiegelung (rd. 80%)	2.287	0	0
Verkehrsgrün (20%)	572	1	572
Öffentliche Grünfläche (RRB)	**2.547**		
Davon Übernahme randl. Wallhecke	330	4	1.320
Rückhaltebecken	2.217	1	2.217
private Grünfläche	**547**		
Erhalt der Baumreihe an der Straße	198	3	594
Anpflanzung einer Feldgehölzhecke	349	3	1.047
Summe	**23.837**		**15.071**

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

2.4.4 Externe Kompensation

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] 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.[12]

---

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

11 Bodenübersichtkarte 1:50.000, NLfB

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

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer Fläche von etwa 17.880 m² vor. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Straße Am Ostkamp, nach Norden in das bestehende Wohngebiet ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird im Norden auf einer Fläche von rd. 2.550 m² eine Fläche für die Wasserwirtschaft vorgehalten, überlagert mit eine öffentlichen Grünfläche. Der im Nordwesten noch ausgeprägte Wallheckenrest wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts übernommen und durch die Lage zur öffentlichen Grünfläche in Bestand und Funktion erhalten.

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

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

---

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

[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.

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

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

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

Mietwohnungsbau
(geförderter Wohnraum je 5 - 6 WE)

RRH

Wallhecke

Fuß- und Radweg

Siedlungsrand mit
Neuanpflanzung

35 Stellplätze

6m

8m

10m

21,3m

26,7m

845 m2
779 m2
799 m2
556 m2
1013 m2
608 m2
608 m2
647 m2
627 m2
602 m2
610 m2
663 m2
684 m2
648 m2
659 m2
647 m2
667 m2
613 m2
694 m2
706 m2
672 m2
669 m2
678 m2
618 m2
710 m2
710 m2

63/28 63/89 63/86 63/60 63/25 63/26 63/87 63/90 63/88 63/74 63/73 63/7 63/72 63/80 63/29 63/81 63/31 63/32 63/33 63/34 63/52 63/4 63/74 63/55 63/56 63/92 63/91 63/67 64/17 64/27 64/26 64/25 64/24 64/8 86 92 91/1 91/2 87 90 88 89 107

Am Ostkamp

366/62

Gemarkung Wiefelstede
Flur 40

Rohr

Traufkante

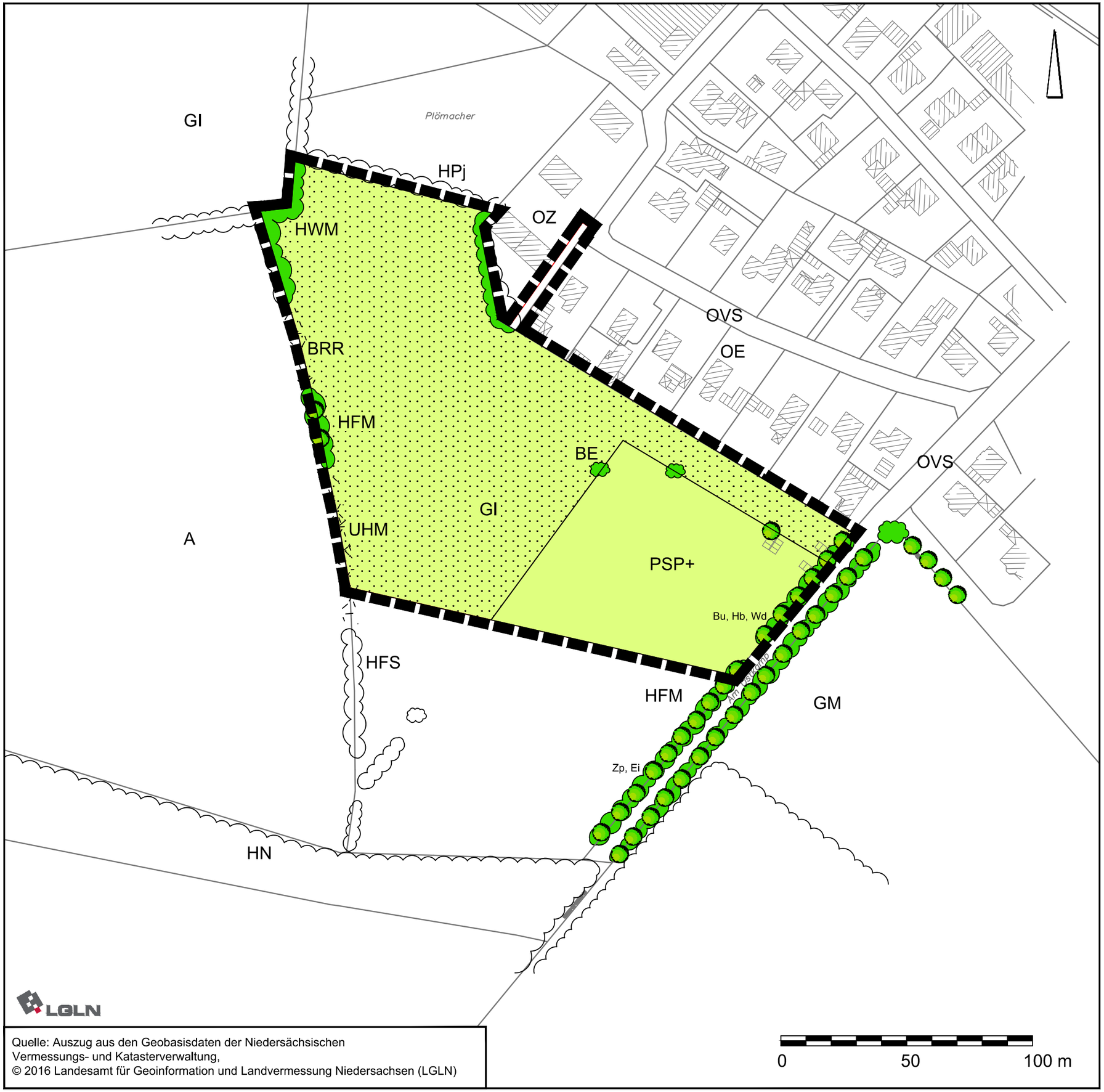
Gemeinde Wiefelstede

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 103 I

„Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

Februar 2017 — Städtebauliches Konzept — M. 1 : 1.000

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Landwirtschaftliche Flächen

GM	Mesophiles Grünland
GI	Artenarmes Grünland
A	Acker
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Brennnessel)
HPj	Sonstiger Gehölzbestand/Gehölzpflanzung

Siedlungsbiotope

BE	Einzelstrauch
BRR	Brombeergebüsch
HFM	Strauch-Baumhecke
HFS	Staruchhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
OZ	Zeilenbebauung
OE	Einfamilienhausgebiet
OVS	Straße (Verkehrsfläche)
PSP+	Sportplatz (+= aufgelassene Nutzung, besonders gute Ausprägung)

Sonstiges

Gehölzarten

Bu	Birke
Ei	Eichen
Hb	Hainbuche
Wd	Weißdorn
Zp	Zitterpappel

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103 I
"Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung"

Bestand Natur und Landschaft

Februar 2017 M. 1 : 1.500

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

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

26215 Wiefelstede, 03.02.2017

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0770/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die 110. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2016 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 11.01.2017 in Köhncke's Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede; statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 05.01.2017.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestand Natur und Landschaft

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

110. FNP-Änderung - Metjendorf, Am Ostkamp

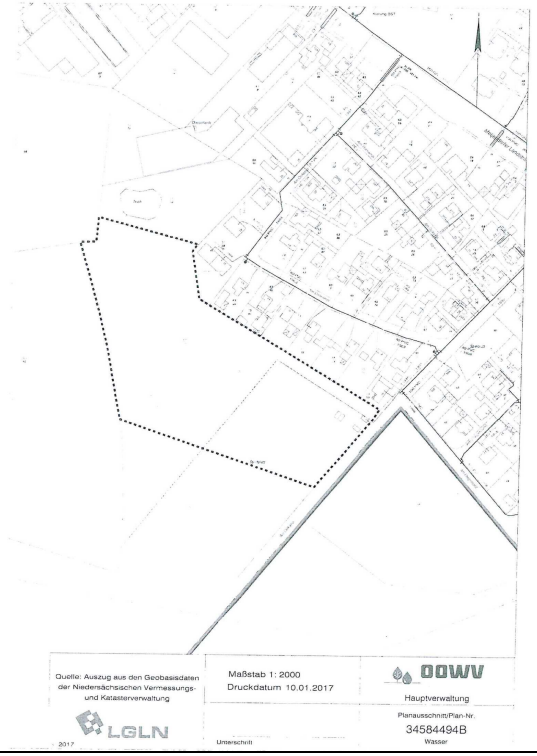
Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.01.2017	Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese vorbereitende Bauleitplanung plausibel und begrüßenswert. Sie bedarf noch einer vertiefenden Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Belange, der raumordnerischen Festlegungen, der wasserrechtlichen Belange sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Ich rege an, zu prüfen, ob der benachbarte Gewerbebetrieb vor einem Verdrängen durch die "heranrückende Wohnbebauung" geschützt werden muss, Kapitel 3.2.3 der Begründung entsprechend zu ergänzen und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt in diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Das Betriebsgelände der Fa. Plömacher wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 aus dem Jahre 1989 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Im Jahre 2004 wurde für den Betrieb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung einen Entsorgungsbetrieb für wieder verwertbare Rohstoffe fest. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 war einerseits die Beschränkung der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers auf ein notwendiges Maß, den Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sicherzustellen, andererseits sollte aber auch die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe gesichert werden, wobei die betriebliche Erweiterung mit den Umgebungsnutzungen vereinbar sein muss. Da sich angrenzend an den Betrieb ein Allgemeines Wohngebiet befindet, musste seinerzeit nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte in den umliegenden Baugebieten eingehalten werden. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind das Grundstück Ostkamp Nr. 23 und die Wohngrundstücke der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (Ostkamp 15 bis 21).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde seinerzeit ein Schallschutzgutachten vom Büro Zech erstellt und zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen an den gewerblichen Hallen (u.a. auch eine Schallschutzwand) festgesetzt. Die in der Nachbarschaft (B-Plan 72) gelegenen Gebäude der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft sind lediglich ca. 30 m von dem Gewerbegrundstück entfernt. Das Wohngrundstück Ostkamp 23 grenzt sogar unmittelbar an den Betrieb an. Das geplante Neubaugebiet des B-Planes Nr. 103 I hält jedoch mindestens einen Abstand von 65 m zum Gewerbegrundstück ein und rückt damit nicht näher an der Gewerbebetrieb heran als die vorhandene Bebauung. Der Gewerbebetrieb ist somit bereits durch die vorhandene angrenzende Bebauung im B-Plan Nr. 72 eingeschränkt und wird durch die geplante Wohnbebauung am Ostkamp nicht weiter „verdrängt“ bzw. eingeschränkt als bisher schon. Im Falle einer Entwicklung muss der Betrieb nachweisen, dass diese mit der vorhandenen Bebauung verträglich ist. Das Gewerbeaufsichtsamt wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt.
		Kapitel 1.5.2 der Begründung sollte noch um die Festlegung "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung" ergänzt werden. Außerdem ist dieses Kapitel noch um die Dokumentation der Abwägung mit dem Grundsatz " Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" zu ergänzen.	Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird wie folgt ergänzt. Der Planbereich gehört zu einen "Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung". Im Plangebiet gilt die Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. Eine Bebauung in dieser Zone ist zulässig. Die geplante Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen, wo keine Bebauung zulässig, liegt außerhalb des Plangebietes. Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" dargestellt. Durch das geplante Baugebiet wird eine ca. 2,3 ha große Fläche der Landwirtschaft entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem ist die landwirtschaftliche Entwicklung im Nahbereich der Siedlungen ohnehin eingeschränkt. Daher wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 110. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Die Tabelle "Planung" im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts (Bilanzierung) ist fehlerhaft hinsichtlich der Tabellenüberschriften und hinsichtlich der errechneten Gesamtwerteinheiten. Ich bitte deshalb darum, den Kompensationsnachweis dem Grunde nach neu zu führen. Vor Feststellungsbeschluss ist meiner Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto Ofener Bäke" und das "Ökokonto Horstbüsche" zu übersenden.	Die Kompensation wird bis zum Feststellungsbeschluss erbracht. Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wird überarbeitet. Dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt. Die Gemeinde hat zudem die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben: • Maßnahmen in den Horstbüschen, vertreten durch den Verein 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 ist damit dem Grunde nach gesichert.
		Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Schutzgebietsverordnung Alexandersfeld. Die Lage des Planbereiches im Trinkwasserschutzgebiet wurde bislang nicht gekennzeichnet. Die nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB ist nachzuholen.	Die Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen.
		Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Planung des Wasserversorgers EWE zur Erweiterung der Schutzzone II zu berücksichtigen und diese Zone präventiv von einer Bebauung freizuhalten ist. Nach den bislang vorliegenden Unterlagen geht die südliche Grenze des Änderungsbereiches damit konform.	Der Hinweis wird beachtet.
		Ich empfehle eine überlagernde Darstellung der Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung.	Der Anregung wird gefolgt. Die Grünfläche wird mit dem Planzeichen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.
		Aufgrund einer älteren archäologischen Fundstelle in der Nähe der Straße "Am Ostkamp" ist eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, einzuholen, ob von dort eine Prospektion für erforderlich gehalten wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz, Ref. Archäologie, wurde am Verfahren beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 23.01.2017 vor. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind demnach nicht bekannt. Eine Prospektion ist daher nicht erforderlich.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Kapitel 2 der Begründung wird auf § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB verwiesen. Ich bitte um redaktionelle Korrektur auf § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 5.3 der Begründung sollte die Rechtsgrundlage für die die öffentliche Auslegung begleitende Behördenbeteiligung von § 4 (1) BauGB in § 4 (2) BauGB geändert werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 17.01.2017	Der als Wohnbaufläche dargestellte Geltungsbereich der 110. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Ortschaft Metjendorf, südwestlich der Straße "Am Ostkamp". Westlich des Plangebietes ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörn Frers, Jürnweg 11, 26215 Wiefelstede, gelegen. Im Vorfeld der v. g. Bauleitplanung wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ausbreitungsrechnung gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Hierbei erfolgte die Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Frers. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird im Geltungsbereich der 110. Flächennutzungsplanänderung der für Wohnbauflächen maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 110. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 23.01.2017	Gegen die vorliegende 110. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken. Die Entwässerungsplanung sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Metjendorfer Landstraße in die Ofener Bäke vor. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwimm-, Schweb- und Sinkstoffen in die Ofener Bäke sind eine Tauchwand sowie ein ausreichend dimensionierter Sandfang vorzusehen. Die Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen obliegt der Gemeinde.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 10.01.2017	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel, Postfach 1331, 26303 Varel, 30.01.2017	In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Somit hat die EWE Netz GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 10.01.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 22.12.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 23.01.2017	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen.
		Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		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.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 22.01.2017	Die Festwiese ist in der Bestandskartierung als naturferner Sportplatz (PSP1) nicht richtig eingestuft. Das Zusatzmerkmal a, für aufgelassen, ist nach dem Kartierschlüssel nicht gebräuchlich. Magere Rasen mit Tendenz zu artenreichem Grünland bzw. Magerrasen fallen nicht unter den o. g. Biotoptyp, da es sich hier nicht um intensiv gepflegte Sportanlagen handelt. Diese bieten meist keinen oder sehr wenig Raum für Spontanvegetation.	Die Einstufung des Biotoptyps erfolgt anhand der noch an den Fußballtoren etc. zu erkennenden früheren Nutzung u.a. als Fußballplatz. Gemäß der Definition nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016) für Sport-/Spiel-/Erholungsanlage umfassen diese „Sportflächen aller Art (…) mit hohem Anteil unversiegelter Flächen (insbesondere Rasenflächen)“. Demnach trifft dieser Biotoptyp noch zu, da `PSP` auch Fußballplätze als Rasenflächen umfasst, insbesondere da in der Biotopbeschreibung bereits auf die aufgelassene Nutzung eingegangen wurde, die zu einer, wie in der Stellungnahme hingewiesen, artenreicheren Ausprägung mit höherem Blühaspekt geführt hat. Dem Hinweis zu dem Zusatzkürzel wird gefolgt, in dem der Zusatz von a (aufgelassene Nutzung) in + besonders gute Ausprägung (große Strukturvielfalt und/oder artenreiche Spontanvegetation) verwendet wird.
		Aufgrund der jahrelangen extensiven Nutzung und Pflege des Sportplatzes hat sich dort ein „Artenreicher Scherrasen" entwickelt, der eine besondere Bedeutung für Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, Bienen und weitere Insekten hat und in dieser Form sowohl für das Ortsbild als auch für den Naturhaushalt des Siedlungsbereiches eine Besonderheit darstellt. „ Artenreicher Scherrasen" (GRR) wird mit der Wertstufe 3 eingestuft. Demzufolge sind auch die Bilanzierung und der Kompensationsbedarf anzupassen.	Auch eine Einstufung als artenreicher Scherrasen würde gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zu einem Wertfaktor von 1 führen. Demnach wird die Einstufung als GRR der Biotopausprägung mit extensiverer Nutzung auch nicht gerecht werden. An der Einstufung als Biotop- bzw. Nutzungstyp (Sportplatz extensiver Pflege) wird festgehalten – einschließlich der für Sportplätze unüblich höheren Bewertung.
		Der Begründung zur FNP-Änderung fehlt eine Auseinandersetzung mit der Frage, wie die Gestaltung des Ortsrandes/Siedlungsrandes erfolgen soll, da die unmittelbar angrenzenden Flächen unbeplant bleiben. Die Teilfläche des alten Sportplatzes bleibt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese. Wie planerisch mit einer halben Festwiese umgegangen werden soll bleibt ein Rätsel, zumal auch die ganze Festwiese seit Jahren nicht mehr genutzt wurde. Die dort vorhandenen blütenreichen Wiesen sollten in der aktuellen Form weiter gepflegt werden. Randlich bestünde die Möglichkeit Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Sinnvollerweise würde man den Rest des Sportplatzes in den Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes aufnehmen und als naturnahe Grünfläche festsetzen.	Die südlich angrenzende Fläche wird in die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, um die Darstellung Festwiese aufzuheben. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“. Damit wird die Zielsetzung definiert, dass hier nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sind. Die Nutzung als naturnahe Grünfläche ist damit nicht ausgeschlossen. Eine Siedlungsrandbepflanzung nach Süden soll nicht festgesetzt werden, um den Blick in die freie Landschaft zu erhalten. Es steht den künftigen Grundstückseigentümern jedoch frei, dort Anpflanzungen herzustellen.

[1] PSP / Wertstufe 1,5 / Ballsportanlagen wie Fußball-, Feldhockey- und Tennisplätze sowie Leichtathletikanlagen mit Rasen- und/oder Ascheplätzen, z.T. Kunststoffbahnen, Kunstrasen etc.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen. Es ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde. Die Baumreihe am „Ole Karkpadd" sollte in einer ausreichend bemessenen Grünfläche neu entwickelt werden. Die Festsetzung von Großgehölzen auf Privatgrundstücken ist nicht praktikabel. Ebenso verhält es sich mit Pflanzgeboten ebenda. Derartige Festsetzungen dienen der numerischen Bilanzierung des Eingriffes, ohne jemals eine Chance zu haben in die Realität umgesetzt zu werden. Je dichter Großgehölze an die Bebauung heranrücken, desto größer ist über die Jahre der Schwund. Pflanzgebote schränken die Grundstücksbesitzer in ihren eigenen Gestaltungswünschen zu stark ein und werden deshalb in der Regel nicht umgesetzt. Auch ist nicht erkennbar, dass Festsetzungen zur Grüngestaltung in der Gemeinde Wiefelstede bisher eingefordert wurden. Deshalb wird geraten, darauf zu verzichten und ortsbildprägende Grünbestände in ausreichend bemessene und attraktiv gestaltete öffentliche Grünflächen zu integrieren, die entsprechende Wohlfahrtswirkungen für das Ortsbild und den Naturhaushalt entfalten können. Hier wären im städtebaulichen Entwurf praktikable gestalterische Lösungen gefordert. In diesem Zusammenhang wäre es ebenso hilfreich, klare Nutzungsregelungen für öffentliche Grünflächen zu definieren und Fehlnutzungen frühzeitig zu unterbinden. Aus der Sicht des NABU wäre es sehr vorteilhaft, wenn im Bereich des alten Sportplatzes aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum Modellen des Mehrgenerationen-Wohnens bzw. des Seniorenwohnens mit einer stärkeren baulichen Verdichtung der Vorzug gegeben würde. Damit könnte ein Generationswechsel in den 1960 bis 1980 entstandenen Einfamilienhausgebieten aktiviert und der Flächenbedarf für freistehende Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese reduziert werden. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Grundstückszuschnitte und Baurechte entsprechend anpassen würde bzw. beim Vergabeverfahren entsprechend steuern würde.	Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 90 Anträge auf Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Metjendorf von Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern und ehemaligen Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern gemäß den „Richtlinien des Rates der Gemeinde Wiefelstede für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“, die kein Hauseigentum besitzen, vor. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Daher sollen an geeigneten Standorten neue Baugebiete entstehen. Die betreffende Fläche wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und der guten ÖPNV Anbindung sowie der Nähe zu Versorgungseinheiten als geeignet bewertet. Die Gemeinde musste diese ca. 3,5 ha große Potentialfläche jedoch um ca. ein Drittel reduzieren, da die Trinkwasserschutzzone erweitert wird. Die verbleibende Fläche soll daher so ausgenutzt werden, dass ein möglichst hoher Teil des Bedarfs an Baugrundstücken gedeckt werden kann. Die reduzierten Flächen sichern eine große Freifläche im Anschluss an die Siedlung. Die Baumreihe am Ostkamp (Ole Karkpadd) wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Zum Schutz der Bäume wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m vergrößert. Die Hinweise zu den Pflanzgeboten werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verbleibt bei der Festsetzung von Anpflanzungen, um eine innere Durchgrünung und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zu sichern. Die Festsetzungen auf den privaten Flächen sollen einen Teilausgleich auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers sicherstellen. Bei Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB besteht zudem die Möglichkeit, gemäß § 178 BauGB den Eigentümer zu einer Bepflanzung zu verpflichten. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist daher möglich. Im nördlichen Plangebiet ist eine verdichtete Bebauung mit mehreren Wohneinheiten möglich. Diese Verdichtung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht zudem auch ein Wohnen in mehreren Generationen oder für Senioren. In den übrigen Gebieten bleibt es bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung, die auch ein Mehrgenerationenwohnen nicht ausschließt. Die Hinweise zu den städtebaulichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erlaubt sich in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Satz 3 BauGB in ihren Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Die Planunterlagen geben keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen in den genannten Kompensationsflächenpools. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Des Weiteren fehlen Aussagen zu den angewandten Bilanzierungsverfahren. Ohne diese sind die vorlegten Ausführungen nicht nachvollziehbar, unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet und widersprechen den Zielen eines Beteiligungsverfahrens. Bereits in vorangegangenen Verfahren wurde auf diesen Umstand hingewiesen.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.
		Leider finden sich in den zugehörigen Beschlussfassungen ebenda noch keine ausreichend konkreten Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen. Dieses Vorgehen ist nach der Auffassung des NABU nicht rechtskonform. Wir bitten darum die entsprechenden Hinweise auf externe Kompensationsmaßnahmen konkret zu formulieren.	Die Kompensationsmaßnahmen müssen bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

Flächennutzungsplanänderung 110

1. LBEG, Außenstelle Meppen, Schreiben vom 16.01.2017
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Gesch. Oldenburg, Schreiben vom 04.01.2017
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.01.2017
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 13.01.2017
5. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 22.12.2016

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“ und 110. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 11. Januar 2017, um 18.00 Uhr, Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.04 Uhr. Er weist auf die Reduzierung des Geltungsbereichs wegen der geplanten Neuausweisung einer Wasserschutzgebietszone II für die Trinkwasserbrunnen des Wasserwerks Alexandersfeld hin. Für die verbleibenden Grundstücke liegen bereits jetzt über 90 Bewerbungen aus der Gemeinde vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung und das Entwässerungskonzept ausführlich anhand einer Präsentation. Gemäß Geruchsgutachten werde der zulässige maximal Immissionswert im gesamten Plangebiet nicht überschritten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Herr Meschkat berichtet, dass seiner Auffassung nach der Platz für den geplanten Rad- und Fußweg entlang seines Grundstückes nicht ausreichen werde. BM Pieper schlägt vor, die Angelegenheit bei einem Ortstermin zu überprüfen. Herr Meschkat möchte wissen, was mit den Birken auf seiner Grundstücksgrenze passieren solle. Diese seien seinerzeit von der Gemeinde gepflanzt worden. BM Pieper schlägt vor, auch diesen Punkt bei einem Ortstermin zu klären.	Am 24.01.2017 fand wegen des geplanten Rad- und Fußweges über das Grundstück der AWG ein Ortstermin mit Herrn Meschkat und Vertretern der Gemeinde, des Vermessungsbüros und einem Ingenieurbüro statt. Zunächst wurde von dem Vermesser den Anwesenden das Ergebnis der Grenzfeststellung und der Sonderung des Grundstückstreifens, der von der Gemeinde zur Anlegung des Rad- und Fußweges von der AWG erworben werden soll, erläutert. Im Bereich des Mülleimerplatzes und der Kellertreppe muss der geplante Weg voraussichtlich verengt werden. Zwei größere Bäume in der Baumreihe an der Fläche Am Ostkamp weisen starke Schäden auf und müssen daher beseitigt werden. Die Baumreihe entlang des Grundstückes von Herrn Meschkat kann nach übereinstimmender Meinung ebenfalls beseitigt werden. Die Arbeiten sollen bis Ende Februar durchgeführt werden. Herr Meschkat hat zugestimmt, dass die Sträucher an der Grundstücksgrenze zur AWG beseitigt werden dürfen. Die Gemeinde verfährt bei der Einfriedung von Rad- und Fußwegen grundsätzlich nach den Regeln des Nachbarschaftsrechts. Herr Meschkat hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen. Herr Meschkat wies darauf hin, dass nach seinen Beobachtungen vor vielen Jahren an verschiedenen Stellen der Fläche Am Ostkamp Bauschutt und Müll entsorgt worden sei. Abschließend wurde festgelegt, dass die vorhandenen Parkplätze der AWG an der Straße Am Ostkamp möglichst alle erhalten bleiben sollen. Der Rad- und Fußweg ist entsprechend zu planen. Die Vermessung des Grundstückstreifens für den Rad- und Fußweg soll nach Abschluss der Erschließungsarbeiten erfolgen.
Herr Klarmann möchte wissen ob geplant sei, den Graben entlang der Straße „Am Ostkamp" zu verrohren. Dieser sollte seiner Auffassung nach offen bleiben. BM Pieper sagt eine Überprüfung zu.	Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Graben wurde nicht in die Entwässerungskonzeption mit einbezogen, da dieser aufgrund der kleinen bereits vorhandenen Verrohrungen für die Ableitung nicht geeignet ist. Insofern wird sich durch die Aufstellung des B-Planes 103I keine Änderung an der Bestandssituation des Grabens ergeben.
Frau Abel weist darauf hin, dass im Rahmen der laufenden Behördenbeteiligung auch die Haaren Wasseracht beteiligt worden sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Frers befürchtet Einschränkungen für seinen landwirtschaftlichen Betrieb durch die herannahende Wohnbebauung. Das Gutachten sei in seinen Augen möglicherweise zu positiv gerechnet worden. BM Pieper hält entgegen, dass die Landwirtschaftskammer eher die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe vertrete. Frau Abel erklärt, dass die geplanten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Frers bei der Erstellung des Gutachtens berücksichtigt worden seien. Der zulässige maximale Immissionswert werde deutlich unterschritten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
BM Pieper fügt hinzu, dass der Gemeinderat bei seinen Entscheidungen stets die Interessen der Landwirtschaft berücksichtige.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Gorzel erklärt BM Pieper, dass wegen der Nutzung der Garagen noch Gespräche mit den betreffenden Vereinen geführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
FDL Quathamer fügt hinzu, dass diese bereits vor einiger Zeit geführt worden seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass noch nicht entschieden sei, ob Teile der Fläche, die in der Wasserschutzgebietszone II liegen, den Anliegern zum Kauf angeboten werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass noch nicht entschieden worden sei, ob das geplante Regenrückhaltebecken für die Öffentlichkeit zugänglich soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 110. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2012 LGLN

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

Planverfasser

Die 110. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

_____
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung der 110. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 110. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Genehmigung

Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

_____

Beitrittsbeschluss

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

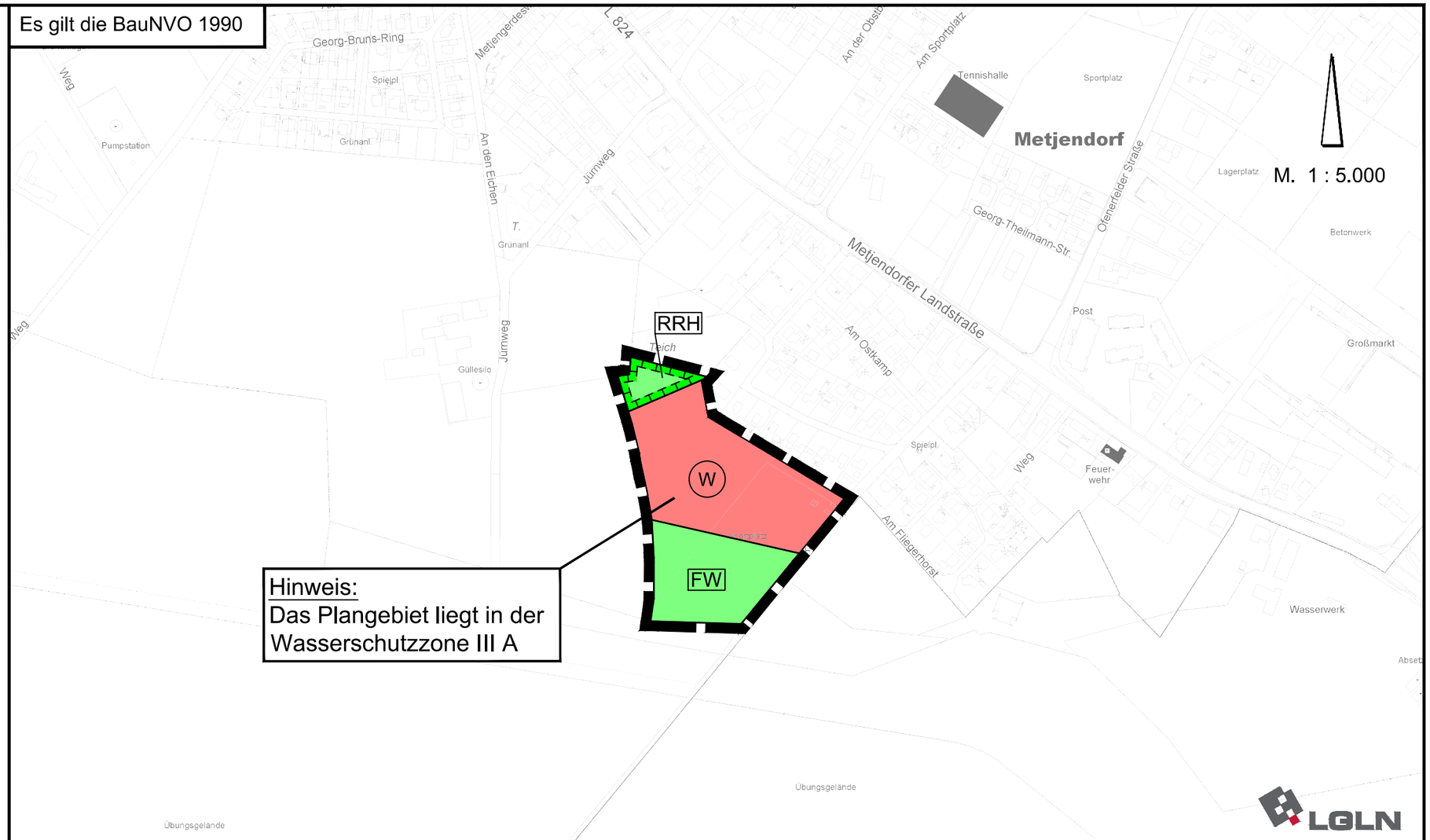
Die 110. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 110. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 110. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 110. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- W — Wohnbaufläche
- Grünfläche
- RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- FW — Freifläche Wasserschutz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

110. Flächennutzungsplanänderung

Entwurf

Stand: Februar 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

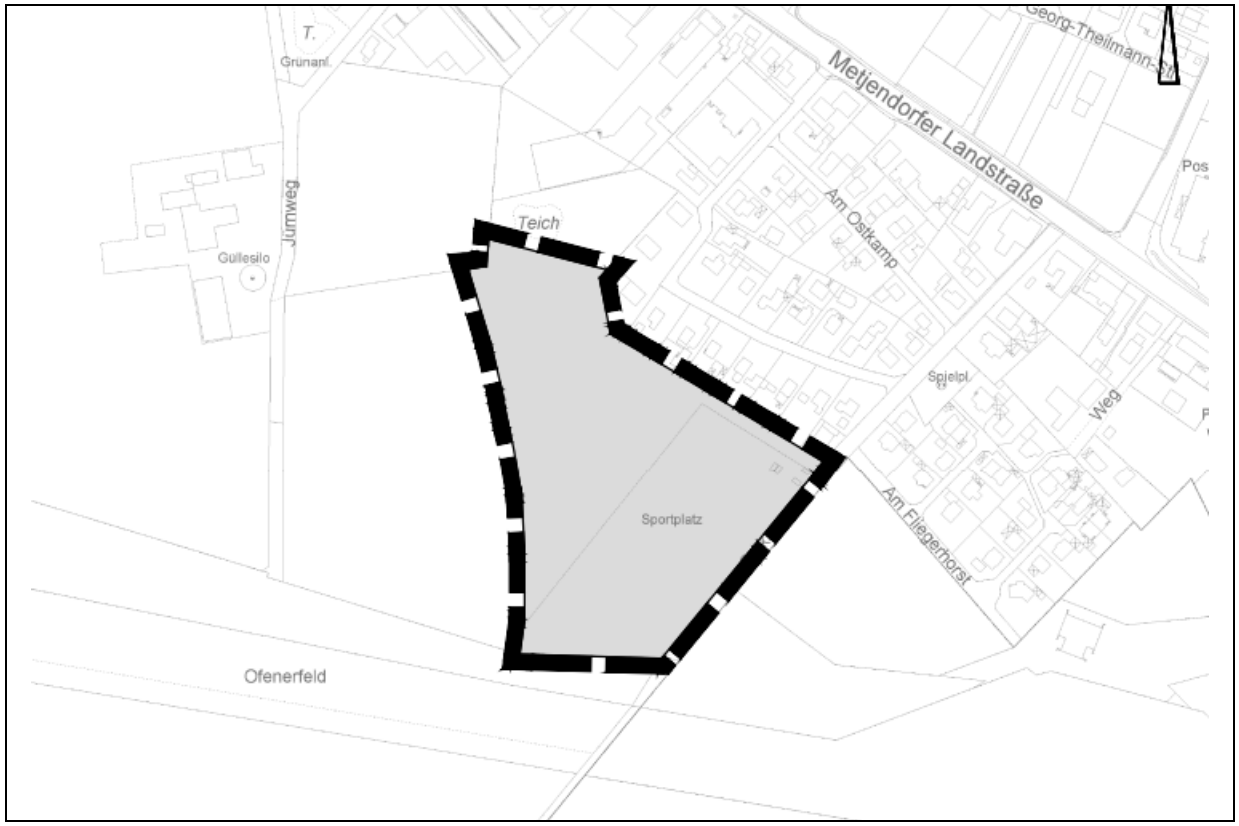
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

110. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Metjendorf, Am Ostkamp- Erweiterung“



Übersichtsplan

Februar 2017 Entwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
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 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 5

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 8
3.2 Relevante Abwägungsbelange 10
3.2.1 Belange der Raumordnung 10
3.2.2 Verkehrliche Belange 10
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 11
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 12
3.2.5 Belange des Artenschutzes 13
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede 13
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 15
3.2.8 Klimaschutz 15
3.2.9 Belange der Landwirtschaft 15

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 16

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 16
5.1 Ver- und Entsorgung 16
5.2 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

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 25
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 Bilanzierung 27
2.4.3 Externe Kompensation 28
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 28

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 28
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 28
3.1.1 Verwendete Verfahren 28
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 28
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 29
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 29

ANLAGEN

Bestandsplan Biotop und Nutzungen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Darstellung von Wohnbauflächen den anstehenden Bedarf zu decken und hierzu das Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Metjendorf zu erweitern. Zudem soll für die schadlose Oberflächenentwässerung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 2,4 ha große Änderungsbereich erfasst Flächen südwestlich der Straße „Am Ostkamp“. Die südliche Begrenzung ist durch die Erweiterung des Wasserschutzgebietes vorgegeben. Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Metjendorf westlich der Wohnsiedlung „Am Ostkamp“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teile einer Fläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird sowie um einen Teil einer Grünfläche, die als Bolzplatz genutzt wird. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straßen „Am Ostkamp“ mit Anbindung an die „Metjendorfer Landstraße“ (L824) gesichert.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich kleinere bauliche Anlagen (Fertiggaragen). Im Osten sowie im Westen verläuft ein Graben entlang der Plangebietsgrenzen. Entlang des östlichen Grabens befindet sich zudem eine Strauch-Baumhecke. Östlich des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg als Verlängerung der Straße „Am Ostkamp“ mit Anbindung an den Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Fliegerhorst-Gelände. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Wallhecke. Im Nordwesten befindet sich ein Betrieb für Abfallentsorgung, getrennt durch eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist der östliche Bereich des Plangebiets als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Festwiese“ dargestellt. Der westliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet sind im Nordosten Wohnbauflächen vorhanden. Die Flächen westlich des Plangebiets sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. Südlich grenzen die verbleibenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sowie landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Stadtgebiet der Stadt Oldenburg an.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan 103 I aufgestellt.

Angrenzend gilt im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 72 mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Im Norden grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 an das Plangebiet an. Dort ist ein Entsorgungsfachbetrieb für wiederverwertbare Rohstoffe festgesetzt. Im Nordosten grenzt zudem der Bebauungsplan Nr. 103 an. Dort sind ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Spielplatz festgesetzt.

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2015)**

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

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

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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 in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf sowie in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten. Im „Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung“ wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha von 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs soll daher eine Wohnbaufläche im Anschluss an die Siedlung „Am Ostkamp“ 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. 4 BauGB), hat die Gemeinde dieses geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf nicht ausreichend durch eine 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 nur vereinzelt vorhandene unbebaute Grundstücke. Zu Beginn des Jahres 2015 war zudem nur ein sehr geringer Leerstandstand 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 vereinzelten unbebauten Grundstücke sind für den anstehenden Bedarf nicht aus-

reichend. Zur Deckung des anstehenden Bedarfs ist es daher erforderlich, landwirtschaftliche Flächen in Bauland umzuwandeln. Diese sollen nunmehr mit dieser 110. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Metjendorf planungsrechtlich gesichert werden.

Der Änderungsbereich ist des Weiteren auch Bestandteil der Fortschreibung der „Entwicklungsstudie Metjendorf“. Demnach ist dieser als Potentialfläche für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich geeignet. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 23 Grundstücken und 4 Mehrfamilienhausgrundstücken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebiete dar. Die verkehrliche Infrastruktur sowie die ÖPNV-Anbindung stellen ein positives Standortkriterium dar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über einen Anschlusspunkt im Südosten des Wohngebiets „Am Ostkamp“ erfolgen.

Das Schulzentrum mit Kindergarten und Sportplätzen sind in erreichbarer Nähe. Des Weiteren hat die Gemeinde die Absicht, im Anschluss an den Sportplatz weitere Versorgungseinrichtungen für soziale Infrastruktur (Kindergarten, Kinderkrippe) zu sichern. Zudem sind ein Nahversorger sowie Ärzte in fußläufiger Distanz zu erreichen. Der Standort ist somit gut für die geplante Wohnbauentwicklung geeignet.

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft werden vorhandene Gehölze erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 103 I aufgestellt, um das Plangebiet als Baugebiet mit einer Wohnbaufläche zu entwickeln. Die geplante Fuß- und Radwegverbindung im Norden ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die 110. Flächennutzungsplanänderung erfasst einen größeren Bereich, um die Zweckbestimmung der Grünfläche als Festwiese aufzuheben. Die Grünfläche erhält die Darstellung Freifläche Wasserschutz. Hierdurch wird den Anforderungen an die Erweiterung des Trinkwasserschutzes Rechnung getragen. Es sollen Nutzungen dort ermöglicht werden, die mit den Ansprüchen an den Trinkwasserschutz vereinbar sind.

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 11. 01 2017 in Köhncke’s Hotel, Metjendorf. Von den Bürgern wurden Fragen und Hinweise zum geplanten Fuß- und Radweg, zu den Belangen der Landwirtschaft, zum Graben am Ostkamp und zu einem Gebäude im Plangebiet vorgetragen.

Fuß- und Radweg

Ein Anlieger befürchtet Beeinträchtigungen durch den Weg. Am 24.01.2017 fand wegen des geplanten Rad- und Fußweges über das Grundstück der AWG ein Ortstermin mit dem Anlieger und Vertretern der Gemeinde, des Vermessungsbüros und einem Ingenieurbüro statt. Zunächst wurde von dem Vermesser den Anwesenden das Ergebnis der Grenzfeststellung und der Sonderung des Grundstückstreifens, der von der Gemeinde zur Anlegung des Rad- und Fußweges von der AWG erworben werden soll, erläutert. Im Bereich des Mülleimerplatzes und der Kellertreppe muss der geplante Weg voraussichtlich verengt werden. Zwei größere Bäume in der Baumreihe an der Fläche Am Ostkamp weisen starke Schäden auf und müssen daher beseitigt werden. Die Baumreihe entlang des Grundstückes des Anliegers kann nach übereinstimmender Meinung ebenfalls beseitigt werden. Die Arbeiten sollen bis Ende Februar durchgeführt werden. Der Anlieger hat zugestimmt, dass die Sträucher an der Grundstücksgrenze zur AWG beseitigt werden dürfen. Die Gemeinde verfährt bei der Einfriedung von Rad- und Fußwegen grundsätzlich nach den Regeln des Nachbarschaftsrechts. Der Anlieger hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Anlieger wies darauf hin, dass nach seinen Beobachtungen vor vielen Jahren an verschiedenen Stellen der Fläche Am Ostkamp Bauschutt und Müll entsorgt worden sei. Abschließend wurde festgelegt, dass die vorhandenen Parkplätze der AWG an der Straße Am Ostkamp möglichst alle erhalten bleiben sollen. Der Rad- und Fußweg ist entsprechend zu planen. Die Vermessung des Grundstückstreifens für den Rad- und Fußweg soll nach Abschluss der Erschließungsarbeiten erfolgen.

Belange der Landwirtschaft

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

Graben

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

Gebäude

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

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, davon 5 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Gewerbelärm wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Der Hinweis zu den raumordnerischen Vorgaben wird beachtet, die Begründung wird ergänzt. Die Anregung zur Kompensation wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

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

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

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

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

Haaren- Wasseracht

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Hinweise zur Geruchssituation 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

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von 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. Die Schaffung von Baugrundstücken im Rahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich, sodass die Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs erforderlich ist.

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

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Metjendorf, Am Sportplatz“ und „Metjendorf, Am Ostkamp“. Die Haltestellen werden durch die Linie 330 „Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde“ und die Linie 329 „Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn“ bedient. Die Haltestelle „Am Sportplatz“ wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind, und die Haltestelle „Am Ostkamp“ vom Nachtexpress N37 - Ofenerdiek / Ofenerfeld. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

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

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

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

➢ **Geruchsemissionen**

Nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutzgutachten[1] erstellt. Hier wurden die bestehende Nutzung und eine mögliche Erweiterung auf der landwirtschaftlichen Hofstelle beurteilt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplans Nr. 103 I möglich, da der Grenzwert IW=0,10 im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Daher ist für das Plangebiet nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen Planung seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken.

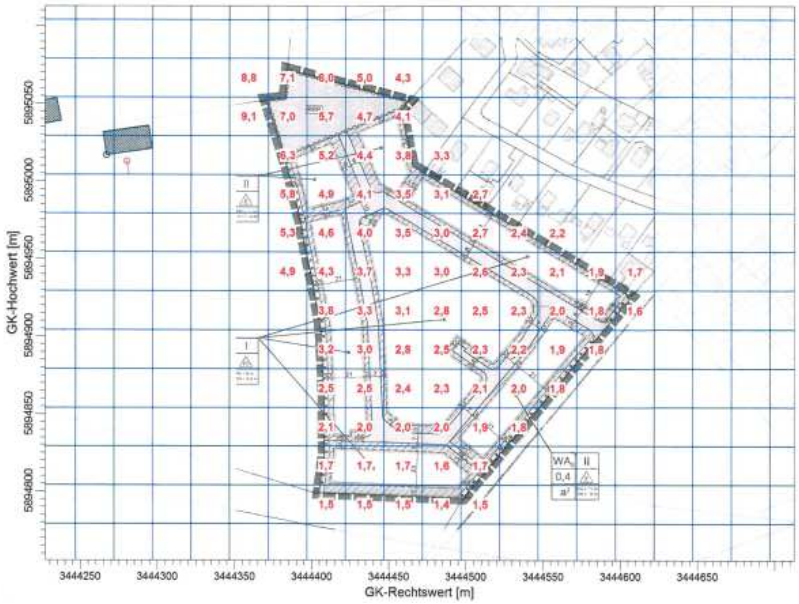


Abbildung 1: Darstellung der im ursprünglich geplanten Geltungsbereich ermittelten belästigungsrelevanten Kennziffer in %

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

Zur Beachtung des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes ist das Baugebiet gegenüber früheren Planungen bzw. dem Wohnbauentwicklungskonzept reduziert worden. Die Restfläche bleibt als Grünfläche erhalten, wird jedoch von der Zweckbestimmung „Festplatz“ in „Freifläche Wasserschutz“ umgewandelt.

[1] Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103 I, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.04.2016

Der ausgeprägte, markante Gehölzbestand an der Straße Am Ostkamp wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan auch als zu erhalten festgesetzt. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft wird im Westen zudem eine Grünfläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

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

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

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

3.2.5 Belange des Artenschutzes

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

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

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

Biotoptypen

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

Nutzung der südlichen Flächen

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

Zielsetzung/Ausnutzung/Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

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

Das Entwässerungskonzept sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vor. Dieses hat ein Stauvolumen von rd. 1.187 m². Das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßen-, Hof- und Dachabläufe angeschlossene Grundleitungen in eine Freigefällekanalisation eingeleitet, welche in die neue Ableitung zur „Metjendorfer Landstraße“ (L824) anschließt. Das Regenrückhaltebecken ist an dieses Kanalnetz angeschlossen und füllt sich im Falle eines Starkregenereignisses über den Rückstau aus dem System. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

3.2.8 Klimaschutz

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

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

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

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch den nordwestlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 I erarbeitetes Immissionsschutzgutachten weist keine relevanten Auswirkungen des Betriebs auf das Plangebiet auf. Daher sind Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten. Seitens der Landwirtschaftskammer bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

---

2 Entwässerungskonzept, „Metjendorf, Am Ostkamp“, Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 19.12.2016

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für den betreffenden Planungsraum in Metjendorf werden zur Schaffung von Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2,2 ha dargestellt. Hieraus soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Zudem wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zur schadlosen Oberflächenentwässerung in einem Umfang von rund 0,2 ha dargestellt. Die verbleibende Fläche in einer Größe von rd. 1,1 ha wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“ dargestellt.

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 Ortsübliche Bekanntmachung	15.02.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	11.01.2017 05.01.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2016 23.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 110. 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 ändert den Flächennutzungsplan um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Wohnflächen in Metjendorf vorzubereiten.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,7 ha, in dem Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2,2 ha und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zur schadlosen Oberflächenentwässerung in einem Umfang von rund 0,2 ha dargestellt werden. Die verbleibende Fläche in einer Größe von rd. 1,3 ha wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“ dargestellt.

Die überwiegende Fläche wurde bisher als Sportplatz genutzt, wobei die Hauptnutzung der Sportaktivitäten auf die neuen Sportanlagen in Metjendorf verlagert wurde, so dass nur noch eine eingeschränkte Nutzung und Pflege besteht. Die nördlichen Flächen unterliegen einer Grünlandnutzung, die zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung durch einen Gehölzstreifen abgegrenzt wird, der auf einem Teilstück im Norden als Wallhecke ausgebildet ist.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 103 I aufgestellt.

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. 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. Für die Planung werden zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Metjendorf wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	zum einen die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Straßenbegleitend) und zudem ergänzt werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung und durch den weitgehend aufgelassenen Sportplatz mit einzelnen Gehölzen. Von besonderer Bedeutung ist der Wallheckenrest im Norden, der straßenbegleitende Baumbestand im Osten und der außerhalb des Plangebietes befindliche Gehölzbestand zur Abschirmung des Fliegerhorstes im Süden. Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Landschaftsprägend sind für diesen Siedlungsrandbereich die Wallhecken und die einrahmenden Gehölze am Ostkamp. Mit Erhalt und Ergänzung dieser Strukturen wird eine erhebliche Änderung des Landschaftsbildes nicht angenommen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), 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.	Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von überwiegend 0,3, nur Teilflächen mit 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind.
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 innergebietliches Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Nachweis zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungsgutachten dargelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA. Unmittelbar im Süden grenzt die Schutzzone II an. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Ortsdurchfahrt (Metjendorfer Landstraße) sind aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen. Durch den Gewerbebetrieb im Nordwesten liegt eine Vorbelastung vor, jedoch ist zur geplanten Wohnbebauung ein Abstand von 70 m gegeben. Relevante Emissionsbelastungen durch Tierhaltung des im Westen ansässigen Betriebes sind nach den Ergebnissen des Geruchsgutachtens nicht zu erwarten.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG)	Im Gebiet befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke auf etwa 60 m Länge, die nicht an die Wohngebietsausweisung angrenzt, sondern zur öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken überleitet. Somit ist ein Funktionserhalt der Wallhecke anzunehmen.
Landschaftsrahmenplan	
Am Rand eines Wallheckengebietes mit hoher Dichte und Vernetzung	Der Wallheckenrest wird erhalten, angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ausgewiesen

1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

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).[3] Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung im Herbst 2015.

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

3 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.

Altgehölze auch potentiell Quartiersqualitäten für Fledermäuse und auch für Höhlenbrüter bzw. Halbhöhlenbrüter auf.

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

Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

Mit der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch Überbauung landwirtschaftlicher und sonstiger Grünflächen sowie einzelner Sukzessionsgehölze. Der überwiegende Anteil und die bedeutenden Gehölze am Rand des Plangebietes werden erhalten und durch Ergänzungspflanzungen erweitert. Somit ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten auch mit potentiell dauerhaften Lebensstatten erhalten bleibt, eine Beeinträchtigung ist somit bei Erhalt nicht abzuleiten.

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

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

Fazit

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im Oktober 2015 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan[4] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.
Naturräumlich liegt das Plangebiet in der ‚Oldenburger Geest', im Übergang von der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte` zur `Ofener Geest`.

Boden, Wasser

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

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 251 bis 300 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den Straßenparallelen Graben - nicht ausgebildet.
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III a, im Süden schließt die die derzeit neu abzugrenzende Schutzzone II an.

Klima/Luft

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[6] 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.

---

4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

5 NIBIS^{R} Kartenserver – Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995

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

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN, 2016

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

Landschaftsbild

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

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

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

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

Mensch

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit liegt Im Norden eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünland in Weidewirtschaft) vor. Die Nutzung des Sportplatzes ist mit Verlagerung der Sportplätze in den zentralen Bereich von Metjendorf aufgegeben worden. Strukturen der früheren Nutzung sind mit den Fußballtoren und den Nebengebäuden noch vorhanden.

Planungsrechtlich unterliegt der Sportplatz gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Festwiese“, der westliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entsprechend dieser Darstellungen sind bei Nicht-Umsetzung der Planung zum einen ein Fortbestand der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zum anderen ist auf Sportplatz bei vollständiger Nutzungsaufgabe eine Verbuschung anzunehmen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Bauflächen vorbereitet, die zu Verlusten von Grünlandflächen und des Sportplatzes führen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,4 ha, in dem Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2,2 ha dargestellt werden. Zur schadlosen Abführung und Rückhaltung ist im Norden auf einer Fläche von etwa 0,2 ha eine Fläche für die Wasserwirtschaft auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Flächen für die Landwirtschaft und mit einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Festwiese“ sind mit der Änderung in Wohnbauflächen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten, die vor allem die Flächeninanspruchnahmen der Grünland- und der Sportplatzfläche mit Verlust an Biotopstrukturen umfassen.
Neben dem vollständigen und dauerhaften Wert- und Funktionsverlust durch die Bebauung und Versiegelung führt auch die gärtnerische Umnutzung zu einer Veränderung der Biotop- und Lebensraumstrukturen. Jedoch werden die Gehölze des Plangebietes im parallel aufgestellten Bebauungsplan weitgehend erhalten. Auch die gesetzlich geschützte Wallhecke bleibt bestehen und wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert. Durch die Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird für diesen Wallheckenabschnitt auch weiterhin der Bestands- und Funktionswert angenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die zur Abwertung der Wallhecke führen würde, wird nicht abgeleitet.

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

Die Oberflächenentwässerung wurde durch ein Entwässerungskonzept[8] dargelegt. Dies sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rd. 1.187 m² vor, in das das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser eingeleitet wird. Eine neue Ableitung (Freigefällekanalisation) schließt über einen Drosselschacht in den Kanal in der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) an. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

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

❑ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung am Ostkamp als Siedlungsraum vorgeprägt. Mit der markanten Baumreihe an der Straße und der Wallhecke werden auch die prägenden Landschaftselemente erhalten.

---

8 Entwässerungskonzept „Metjendorf, Am Ostkamp“, Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 19.12.2016

Daher ist mit der Arrondierung der Wohnbebauung und der zu erhaltenden Gehölzbestände sowie der ergänzenden Bepflanzung im Westen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzunehmen. Eine Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaft wird ebenfalls nicht angenommen.

❑ **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

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

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

❑ **Wechselwirkungen**

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d. h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.
Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden und Tiere der freien Landschaft verdrängt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden daher folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Erhalt der Wallhecke durch Übernahme als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts. Sicherung der ökologischen Funktion innerhalb der öffentlichen Grünfläche,
- Erhalt der Baumreihe entlang des Ostkamps durch Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Einbindung des Neubaugebietes nach Westen durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung in Ergänzung der bestehenden Strukturen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben
- Umsetzung von Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung
- Sicherung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freifläche Wasserschutz“.
- Anlage einer zweireihigen Laubgehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die freie Landschaft
- Pflanzung von Laubbäumen oder eines Obstbaumes zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes, Alternativ können auch Einfriedung mit freiwachsenden Laubgehölzhecke oder Schnitthecke erfolgen.

2.4.2 Bilanzierung

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand bzw. dem rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß Darstellung der 110. Änderung gegenüber. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.[9] ermittelt.

Bestand	**Größe ha**	**Wertstufe**	**Werteinheit**
Fläche für die Landwirtschaft (Intensivgrünland (GI)	1,86	2	3,72
Grünfläche „Festwiese“	1,62	1-2	2,43
Baumreihe parallel der Straße Ostkamp (HFM)	0,02	3	0,06
Randl. Wallheckensaum (HWM) im Nordwesten	0,03	o.W	-
Summe	**3,53**		**6,21**

Planung	**Größe**	**Wertstufe**	**Werteinheit**
Wohnbauflächen (Werte gerundet)	**2,2**		
versiegelt (50%)	1,1	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	1,1	1	1,10
Öffentliche Grünfläche (RRB)	**0,2**		
Davon Übernahme randl. Wallhecke	0,03	o.W.	-
Rückhaltebecken	0,17	1	0,17
Öffentliche Grünfläche „Freifläche Wasserschutz“	**1,13**	1-2	rd. 1,70
Summe	**3,53**		**2,97**

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

Unter Annahme der o.g. Bestandswertigkeiten und nach dem aktuellen Planstand ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 3,24 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

2.4.3 Externe Kompensation

Die erforderliche externe Kompensation wird durch Zuordnung zu den Kompensationsflächen „Ökokonto Ofener Bäke“ und das „Ökokonto Horstbüsche“ ausgeglichen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen von Metjendorf an und ist über die Straße Am Ostkamp auch direkt erschlossen, mit Anschluss an die Metjendorfer Landstraße.

Der Änderungsbereich wurde auf die Änderung der Wasserschutzgebietsabgrenzung angepasst.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] 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.[12]

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[13]

---

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

11 Bodenübersichtkarte 1:50.000, NLfB

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

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.

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.

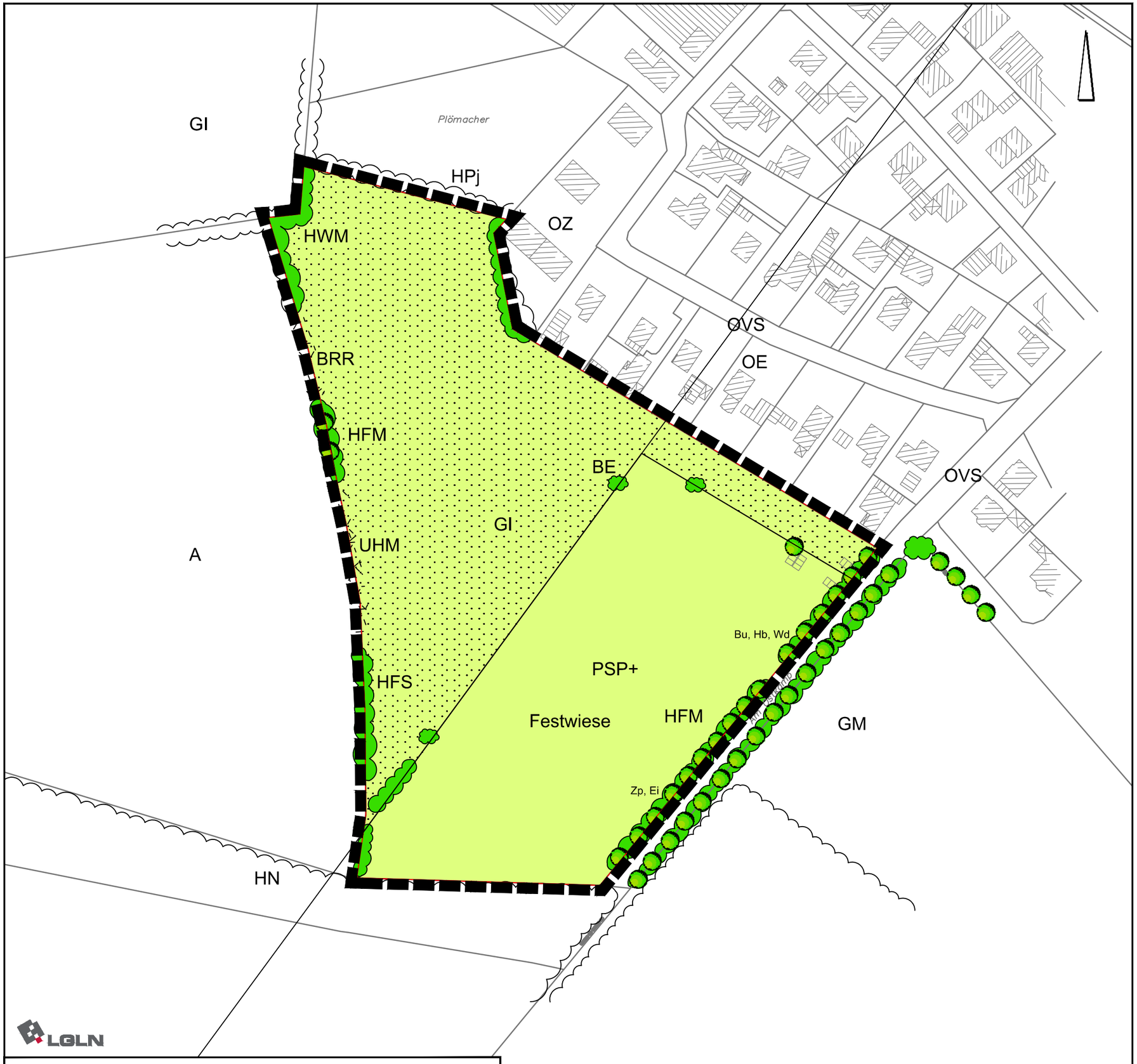
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan, um in Metjendorf, Am Ostkamp, zusätzliche Wohnbauflächen vorzubereiten. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes zum einen einer intensiven Grünlandnutzung, zum anderen handelt es sich um eine Sportplatzfläche, die jedoch durch Verlagerung der Sportnutzung nicht mehr intensiv gepflegt wird. Planungsrechtlich unterliegen diese Flächen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünflächen „Festwiese“.

Eingerahmt wird das Gebiet im Nordwesten durch einen Wallheckenrest, der nach Süden in einen sehr lückigen Gehölzbestand übergeht. Im Osten sind parallel der Straße Am Ostkamp beidseitig Laubbäume ausgebildet, die einen Alleecharakter aufweisen.

Die Änderung sieht die Darstellung von Wohnbauflächen auf etwa 2,2 ha, einer Grünflächen „Rückhaltebecken“ auf 0,2 ha und eine Grünfläche „Freifläche Wasserschutz“ vor. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der ausgeprägte Wallheckenrest als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts übernommen und durch die Lage zur öffentlichen Grünfläche in Bestand und Funktion erhalten. Auch der Baumbestand an der Straße Am Ostkamp wird erhalten. Zudem ist im Bebauungsplan die Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Laubgehölzpflanzungen vorgesehen.

Trotz Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes werden mit der Flächennutzungsplanänderung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die vor allem auf die Erschließung und Versiegelung der Bauflächen zurückzuführen ist. Eine externe Kompensation wird erforderlich, die über die Ökokonten der Gemeinde abgegolten wird.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Landwirtschaftliche Flächen

GM	Mesophiles Grünland
GI	Artenarmes Grünland
A	Acker
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Brennnessel)
HPj	Sonstiger Gehölzbestand/Gehölzpflanzung

Siedlungsbiotope

BE	Einzelstrauch
BRR	Brombeergebüsch
HFM	Strauch-Baumhecke
HFS	Staruchhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
OZ	Zeilenbebauung
OE	Einfamilienhausgebiet
OVS	Straße (Verkehrsfläche)
PSP+	Sportplatz (+= aufgelassene Nutzung, besonders gute Ausprägung)

Sonstiges

Gehölzarten

Bu	Birke
Ei	Eichen
Hb	Hainbuche
Wd	Weißdorn
Zp	Zitterpappel

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

110. Flächennutzungsplanänderung
"Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung"

Bestand Natur und Landschaft

Februar 2017 M. 1 : 1.500

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

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

26215 Wiefelstede, 03.02.2017

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0766/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2016 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 19.10.2016 in Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 14.10.2016.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
- Erschließungskonzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 I – „Heidkamp-Erweiterung“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.09.2016	Die Gemeinde Wiefelstede plant die Erweiterung des Wohnbaugebietes in Heidkamp, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 29 dargestellt. Festgesetzt wird eine zweigeschossige Bebauung bei einer Firsthöhe von neun Metern und einer Traufhöhe von sechs Metern. Der Begründung zufolge soll durch den höheren Grad der Verdichtung entsprechend dem anstehenden Bedarf Wohnraum gesichert werden und der Landschaftsverbrauch über das unbedingt notwendige Maß hinaus vermieden werden. In Anbetracht der angrenzenden freien Landschaft rege ich auch im Hinblick auf die sich anschließende eingeschossige Bebauung im vorhandenen Wohngebiet die Festsetzung einer Eingeschossigkeit an.	 Der Hinweis ist korrekt und wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde verbleibt bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen erfolgt jedoch eine Höhenbegrenzung. Die Traufhöhe wird auf 6,00 m und die Firsthöhe von 8,80 m begrenzt. Des Weiteren wird folgende örtliche Bauvorschrift für geneigte Dächer aufgenommen, um einen Ausbau in der dritten Geschossebene (z.B. durch Staffelgeschosse) auszuschließen. *Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Zur Sicherung von dörflichen Strukturen wird zudem eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung durch Hecken aufgenommen: *Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.*
		Ich empfehle noch einen Hinweis auf den Spielplatz im Bebauungsplan 29 aufzunehmen.	Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 südlich der Liegnitzer Straße ein Spielplatz befindet.
		Die Festsetzungen bitte ich im Einzelnen wie folgt zu überarbeiten.	
		Bei Punkt 2 "Höhe baulicher Anlagen" empfehle ich eine Festsetzung der reinen First- und Traufhöhe. Die Firsthöhe beträgt maximal neun Meter. Die Traufhöhe beträgt maximal sechs Meter. Dabei sind dann die jeweiligen Bezugspunkte hinzuzufügen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Höhenregelung sind einschließlich des Höhenbezugspunktes ausreichend bestimmt formuliert. Eine Änderung ist nicht erforderlich.
		Mit Punkt 6 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die jedoch in der Schablone der Planzeichnung und auch in der Planzeichenerklärung fehlt. Um entsprechende Ergänzung wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird um die abweichende Bauweise ergänzt.
		Bei Punkt 7 "Garagenüberdachte Stellplätze und Nebenanlagen" bitte ich um Prüfung, ob Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sein sollen.	Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung wird konkretisiert. Nicht zulässig zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
		Bei Punkt 8 bitte ich die Art der Nachpflanzungen anzugeben.	Der Hinweis wird beachtet. Für die Nachpflanzungen wird eine Pflanzliste aufgenommen.
		Bei Punkt 9 "Flächen zur Regelung des Wasserabflusses" bitte ich auf das entsprechende Konzept in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen.	Die Planzeichenerklärung ist ausreichend. Die Begründung und das Entwässerungskonzept sind Bestandteil des Bebauungsplanes, ein Hinweis auf der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Meine Untere Wasserbehörde bittet den Abschnitt Wasserschutzgebiet wie folgt anzupassen:	
		Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. 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.	Der Hinweis wird beachtet. Die Ausführungen zur Wasserschutzzone werden in den Planunterlagen angepasst.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.
		Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die fehlenden 13.319 Werteinheiten noch zu kompensieren sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sanierung von 195 Metern Wallhecke im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes des Landkreises Ammerland durchgeführt werden kann. Der Landkreis ist von der Gemeinde Wiefelstede dabei entsprechend zu beauftragen.	Der Hinweis wird beachtet. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Kompensation nachgewiesen.
		Aus baurechtlicher Sicht bitte ich noch um Ergänzung der Vermaßung der Baugrenze zum Regenrückhaltebecken.	Der Hinweis wird beachtet. Die Vermaßung wird ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs wird begrüßt, dass die Begründung zum Bebauungsplan Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr enthält. Dieser Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Diese gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Auf das Schreiben vom 05.09.2016 wird insoweit verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des ZVBN wird beachtet.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 23.09.2016	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes liegt ca. 170 m westlich der L 824 „Heidkamper Landstraße" und rd. 190 m nördlich der K 346 „Alter Postweg" im Ortsteil Wiefelstede-Heidkamp. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29I soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohngrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) dienen. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Usedomstraße" erschlossen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist zu beachten:	
		Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 7 kann der Baustellenverkehr über eine direkte Zufahrt zu der L 824 „Heidkamper Landstraße" abgewickelt werden. Nähere Angaben werden nicht gemacht. Baustellenzufahrten sind als Zufahrten im Sinne des § 20 (1) NStrG zu betrachten. Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Es besteht hierfür bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an die Landesstraßen angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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.

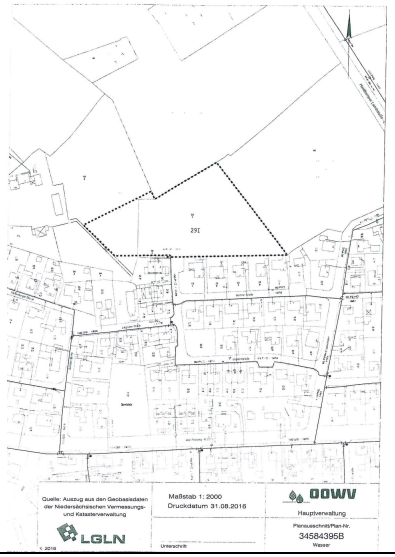
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Zudem verlieren vorhandene Zufahrten bei erheblicher Änderung oder einer Nutzungsänderung ihren Bestandsschutz. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder andersartigen Verkehr (z. B. Baustellenverkehr) dienen soll. Zufahrten gelten in diesem Falle gemäß § 20 (2) NStrG als Sondernutzung, die einer Erlaubnis des Straßenbaulastträgers bedarf, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe oben).
		Nach Auffassung meiner Behörde ist die Erschließung über bestehende Gemeindestraßen gesichert. Es ist zu prüfen, ob die Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Gemeindestraße „Am Elisabethstein" erfolgen kann.	Die Baustellenzufahrt soll über die vorhandene Straße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Dieses wird in der Begründung klargestellt.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bauleitplanes.	Die Hinweise werden beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 27.09.2016	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I befindet sich westlich der Heidkamper Landstraße und nördlich der Wohnsiedlung Heidkamp.	
		Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 170 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörg Diers, Heidkamper Landstraße 19. In den Stallgebäuden der Hofstelle sind Stallplätze zum Halten von Milchkühen mit Nachzucht, Mastschweinen sowie Zuchtsauen vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m die Idw. Hofstelle Schmidt, Heidkamper Landstraße 9. Auf dieser Hofstelle erfolgt nach unserem Kenntnisstand keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landw. Betrieb genutzt.	Die Hinweise zur Bestandsituation werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer	Bedingt durch die Lage und Größenordnung der vorgenannten landwirtschaftlichen Emittenten zum Plangebiet sind erhebliche Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Gleichwohl sollte analog zum Bauleitverfahren zur 109. Flächennutzungsplanänderung eine Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen mittels Ausbreitungsrechnung vorgenommen werden. Die Umweltprüfung ist vor diesem Hintergrund um eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionssituation zu ergänzen. Grundsätzlich sollte im Sinne einer Nachhaltigkeits- und Vermeidungsstrategie gemäß § 1a (2) BauGB der Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen minimiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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[1] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten. Der Umweltbericht wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.09.2016	Wir haben die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

[1] Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Hinweise werden beachtet.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Hinweise werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.	Die Hinweise werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
		Über vorhandene Hydranten im Umfeld des Bebauungsplanes kann eine anteilige Bereitstellung von 48 m3/h Löschwasser für den Grundschutz aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Die im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen kann druckgerecht mit Trinkwasser versorgt werden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 19.09.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2016. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord. PTI 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 20.09.2016	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Telekom	Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel 26.09.2016	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleilungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 01.09.2016	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Unter https://portal.bil-leitunqsauskunft.de steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter http://bil-leitungsauskunft.de. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 02.09.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 28.09.2016	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
11	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 29.10.2016	Zu den o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung folgt dem Ziel eine landschaftlich reizvolle Randlage für privilegiertes Wohnen zu erschließen. Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten städtebaulichen Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen. Vielmehr ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Durch die Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede ist das Ortsbild des Siedlungsbereiches Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld wiederholt in Mitleidenschaft gezogen worden. Ortsbildprägende Gehölzbestände und Wallhecken sind überwiegend den Baugrundstücken zugeschlagen worden. Dort wurden sie - entgegen der Erhaltungsgebote - in erheblichem Umfang geschädigt, gärtnerisch überformt bzw. entfernt. Ein der Siedlungsgröße entsprechendes Freiflächensystem wurde nicht entwickelt. Die vorhandene Wallhecke wird im Abwägungsvorschlag in ihrer Bedeutung als historisches Grünelement mit raumbildender und siedlungsökologischer Funktion nicht hinreichend gewürdigt. Wallhecken haben aufgrund ihres lokal begrenzten Vorkommens in Niedersachsen eine überregionale Bedeutung, die sich auch im Wallheckenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) widerspiegelt. Aufgrund der Lage der Wallhecke unter hinzuziehen der Oldenburgischen Vogteikarte von 1790 kann die betroffene Wallhecke an der Grenze zum Esch einer der frühen Formen der Wallhecken zugeordnet werden, die weit vor der Markenteilung ab der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts entstanden sind. Insbesondere die Notwendigkeit die Wallhecke unter Zurückstellung des Vermeidungsgebotes zu opfern, kann mit der vorgelegten Entwicklungsstudie Metjendorf nicht hinreichend begründet werden, da ein Zurücknehmen der Bauflächen zugunsten von Grünfestsetzungen möglich ist und dennoch eine weitgehende Bebauung des Geltungsbereiches realisierbar wäre.	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 versieglungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. 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. 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. 19 Baugrundstücke angeboten werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Eine belastbare Bedarfsanalyse für den Wohnraumbedarf sollte sich nach unserem Ermessen am gesamten urbanen Verdichtungsraum orientieren, der mittlerweile das Stadtgebiet Oldenburgs und Teile der Randgemeinden - wie z.B. auch Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld - umfasst.	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.
		Nach aktuellen Untersuchungen fehlt es in erster Linie nicht an freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Wohnungen mit gehobenem Standard. Knapp ist bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.	Durch die Ausnutzung der neuen Wohnbaufläche mit kleinen Grundstücken für Einzel-, aber auch Doppelhäuser können wirtschaftliche Grundstücke auch für Haushalte mit geringerem Einkommen angeboten werden. Die Anregung wird damit berücksichtigt.
		Im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung ist nach der Auffassung des NABU dem Vermeidungsgebot unbedingt Rechnung zu tragen. Die beabsichtigte Festsetzung der Großgehölze wird nicht zu deren Erhalt beitragen, wie zahlreiche Beispiele im Gemeindegebiet zeigen. Die Baumkronen ragen zu weit in die überbaubaren Flächen hinein. Dieses wird zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung durch Rückschnitte, Schädigungen im Wurzelraum sowie zur Entnahme von Großgehölzen führen. Die Aufgabe des Wallheckenschutzes wird zu einer Überformung des Wallkörpers und damit zu einer Zerstörung der Wallhecke führen.	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. Dem Verlust der Wallhecke wird vollständig kompensiert. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.
		Zielführend ist die Herausnahme der Kronentraufbereiche aus den überbaubaren Flächen unter Beibehaltung des Wallheckenschutzes sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, welche mindestens den Kronentraufbereich der Großgehölze auf der Wallhecke umfassen sollte und damit ein Zurücknehmen der bebaubaren Fläche um mindestens 10 m.	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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Die Planunterlagen geben darüber hinaus keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Ohne diese sind die vorlegten Unterlagen unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet. Hinweise auf notwendige Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises sind nicht ausreichend.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen, Schreiben vom 200.9.2016
2. LBEG Hannover, Schreiben vom 19.09.2016
3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
5. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.08.2016
7. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Schreiben vom 07.09.2016
8. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 07.09.2016

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan 29 I „Heidkamp - Erweiterung“ und der 109. FNP-Änderung

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 19. Oktober 2016, um 18.00 Uhr, Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.03 Uhr. Er geht kurz auf das bisherige Verfahren ein. Die Regelung der Oberflächenentwässerung war nicht unproblematisch. Hier konnte jedoch in Zusammenarbeit mit der Haaren-Wasseracht und einem Ingenieurbüro eine Lösung gefunden werden. Die Behördenbeteiligung sei bereits durchgeführt worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Oberflächentwässerung wird durch eine Rückhaltung im Westen gesichert.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 sei eine Erweiterungsmöglichkeit bedacht worden. Die Fläche sei in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld nach städtebaulichen Kriterien überwiegend positiv bewertet worden. Die Wallhecke im randlichen Bereich soll erhalten bleiben. Aufgrund der durch die heranrückende Wohnbebauung in der Praxis zu erwartenden Beeinträchtigungen sei jedoch eine Kompensation über das Wallheckensanierungsprogramm des Landkreises Ammerland vorgesehen. Die Anregung aus der heutigen Veranstaltung würden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die öffentliche Auslegung erfolge voraussichtlich im nächsten Jahr.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen fügt hinzu, dass der Baustellenverkehr nicht durch das Siedlungsgebiet geführt werde, und erläutert die geplante Baustellenzufahrt anhand einer Skizze. Den erforderlichen Wallheckendurchbruch werde man anschließend wieder schließen und auf den Baumbestand weitestgehend Rücksicht nehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Auf Anfrage von Frau Marken erklärt FBL Siemen, dass zunächst nur die Oberflächenentwässerung im Bebauungsplangebiet geregelt werde. Die Entwässerung der restlichen Fläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werde erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Willms erklärt FBL Siemen, dass zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht zu entscheiden sei, ob das Regenrückhaltebecken der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werde. Hier sei zunächst zu prüfen, ob hierdurch eventuell eine Gefahrenquelle geschaffen werde. Herr Willms hat Bedenken gegen eine öffentliche Nutzung.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Der Rückhaltebereich steht für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Der Bereich wird daher als private Grünfläche festgesetzt.
Auf Anfrage von Herrn Schnittger erklärt FBL Siemen, dass bei der Festlegung der Geländehöhen die wasserrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Lampe schlägt vor, die verkehrliche Anbindung des Siedlungsgebietes am Knotenpunkt Am Elisabethstein insbesondere für die jüngeren und älteren Bewohner zu verbessern. FBL Siemen weist darauf hin, dass dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liege. Eine Verbesserung der Verkehrssituation sei Angelegenheit der allgemeinen Verkehrssicherheit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Tilch bemängelt, dass der Naturschutz nicht berücksichtigt werde. Die Fläche diene den Tieren als Rückzugsgebiet und sollte daher entsprechend ausgewiesen werden. Sollte dies nicht geschehen müsse eine entsprechende Ausgleichsfläche in der Region ausgewiesen werden. Das Baugebiet rage wie ein Keil in die Landschaft. Die restliche Fläche sei seiner Meinung nach lediglich hinzugefügt worden, um dies zu kaschieren. Frau Abel führt an, dass man sich erst am Beginn des Verfahrens befinde. Der Umweltbericht liege daher erst im Entwurf vor. FBL Siemen fügt hinzu, dass der Hinweis bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.11.2015 vorgetragen worden sei. In der heutigen Veranstaltung gehe es nur um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und noch nicht um konkrete Maßnahmen. Die Belange des Naturschutzes werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.	Die Hinweise zu den Umweltbelangen werden zur Kenntnis genommen. 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.
Auf Anfrage von Herrn Manthei erklärt FBL Siemen, dass keine direkte Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Heidkamper Landstraße vorgesehen sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des B-Planes Nr. 29 I erfolgt durch Anbindung an die Verkehrsflächen des B-Planes Nr. 29.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Herr Manthei erwartet für diesen Fall eine höhere Verkehrsbelastung im alten Siedlungsgebiet. FBL Siemen geht davon aus, dass der Verkehr bei einer direkten Anbindung stärker zunehmen würde, da die Strecke als Abkürzung genutzt werden könnte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Manthei weist darauf hin, dass bisher geplant sei nur 2 Bauvorhaben pro Jahr zu realisieren. Er befürchtet Baulärm über eine lange Zeit und spricht sich daher für eine schnellere Bebauung aus. FBL Siemen verweist auf die geplante Baustellenzufahrt. Der Baulärm sei bei lediglich 2 Bauvorhaben pro Jahr eher gering einzuschätzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Frau Lampe möchte wissen, ob die Kapazitäten bei den Kindertageseinrichtungen bei den Planungen berücksichtigt wurden. FBL Siemen verweist auf die geplante Errichtung von Kindertageseinrichtungen an der Ofenerfelder Straße.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Frau Marken erklärt FBL Siemen, dass die Festsetzung von Bereichen zum Schutz der Wallhecken in der Praxis nicht funktioniere und daher von einer Beeinträchtigung auszugehen sei. Anschließend erläutert er kurz das weitere Verfahren bis zum Satzungsbeschluss, der möglicherweise vor den Sommerferien 2017 gefasst werden könne.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine anwesende Person weist darauf hin, dass ursprünglich nur von 10 Wohnbaugrundstücken die Rede war. FBL Siemen erklärt, dass sich die überbaubare Fläche nicht geändert habe. Durch die Festsetzung von Mindestgrößen werde die Anzahl der Grundstücke begrenzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Tilch erklärt FBL Siemen, dass „Einsprüche“ während der Auslegung möglich seien.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.
Frau Kuck spricht sich dafür aus, das Regenrückhaltebecken der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wallhecke sollte sich ihrer Auffassung nicht in Privatbesitz befinden, da sie dann gefährdet sei. FBL Siemen weist darauf hin, dass sich die Wallhecke bereits in Privatbesitz befinde. Sie werden im Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Zusätzlich werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.	Der Rückhaltebereich steht für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Der Bereich wird daher als private Grünfläche festgesetzt. 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.

Es gilt die BauNVO 1990

WA	II
0,4	a
FH$_{max}$= 8,80m TH$_{max}$= 6,00m	

RRH

Graben
Baumtraufe
Grabendurchlass

Wolliner Straße
Liegnitzer Straße

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=9,00m
TH max=6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

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

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"

Februar 2017 | Entwurf | M. 1 : 1.000

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

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird 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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

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

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

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

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

Hinweise

Bodenfunde

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, 26655 Westerstede, 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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu informieren.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Verkehrslärm

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.

Wasserschutzgebiet

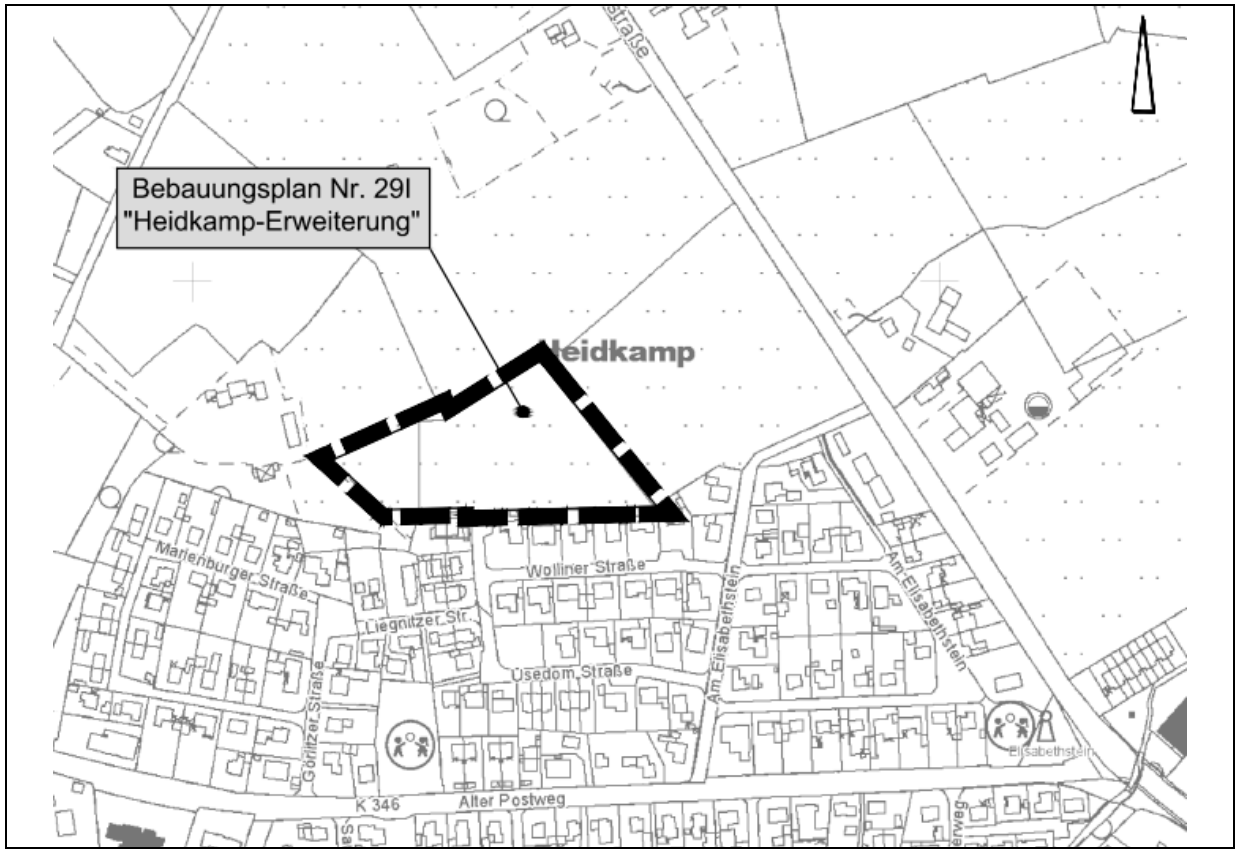
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung 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.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.29 I

„Heidkamp Erweiterung“



Übersichtsplan

Februar 2017 Entwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
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 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 6

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
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 9
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 10
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 10
3.2.6 Klimaschutz 11
3.2.7 Belange der Landwirtschaft 11
3.2.8 Belange des NABU Wiefelstede 12

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 13
4.1 Art der baulichen Nutzung 13
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Mindestgrundstücksgrößen 13
4.4 Anzahl der Wohneinheiten 14
4.5 Abweichende Bauweise 14
4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 14
4.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 14
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
4.9 Verkehrsflächen 14

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

6. ERGÄNZENDE ANGABEN 15
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 15
6.2 Ver- und Entsorgung 15
6.3 Daten zum Verfahrensablauf 16

TEIL II: UMWELTBERICHT 17

1. EINLEITUNG 17
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 17
1.2 Ziele des Umweltschutzes 17
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung 19
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote 19

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 21
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes 21
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 23
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 23
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 24
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 24
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 25
2.4.3 Bilanzierung 25
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 27
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 27
3.1.1 Verwendete Verfahren 27
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 27
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 27
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

ANLAGEN
Bestandsplan Biotoptypen
Städtebauliches Konzept

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser für den anstehenden Bedarf bereitzustellen und hierzu eine Erweiterung des Baugebiets „Heidkamp“ am westlichen Ortsrand vorzunehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 29 I sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das 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. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I erfasst einen Bereich nördlich des Wohngebiets am „Alten Postweg“ (K 346) sowie südwestlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824). Die Entfernung zur Landesstraße beträgt ca. 170 m, die zur Kreisstraße ca. 190 m. Der genaue Geltungsbereich 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“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Am nördlichen sowie östlichen Rand ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. 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 Wiefelstede 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. Die übrigen Flächen im Anschluss an das Plangebiet sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

Im Parallelverfahren wird die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Wohnbauflächen durchgeführt.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 an das Plangebiet an. Dort ist im nördlichen, direkt angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig sowie eine offene Bauweise. Auch im südlichen Bereich entlang der Straße „Alter Postweg“ ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise zulässig.

Über die Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 29 besteht ein Anschlusspunkt zur Erschließung des Plangebiets.

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 deckenden Bedarf an Wohnbauland 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. Daher soll die in Heidkamp westlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824) gelegene Fläche des Entwicklungskonzeptes Metjendorf kurzfristig als Baufläche entwickelt werden.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Bauland können im Anschluss an das Wohngebiet „Heidkamp“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet mit ca. 15 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Nach dem städtebaulichen Konzept sollen auf 4 Grundstücken Doppelhäuser entstehen, so dass insgesamt 19 Wohnhäuser errichtet werden. Durch überwiegend kleine Grundstücke von ca. 450 m² bis ca. 670 m² (nur ein Eckgrundstück hat eine Größe von ca. 950 m²) für Einzel- und Doppelhäuser und der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung wird gegenüber dem bestehenden Baugebiet am Heidkamp eine höhere Verdichtung ermöglicht. Dieses Maß der Verdichtung trägt einerseits dem dringenden Wohnbedarf Rechnung und sichert andererseits einen sparsamen Landschaftsverbrauch. Die Spielplatzversorgung kann über den Spielplatz nördlich der Straße „Alter Postweg“ erfolgen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen bestehenden Anschlusspunkt im Norden des Wohngebiets „Heidkamp“. Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße mit einer Breite von 7 m sowie einer Wendeanlage im Südosten des Plangebiets mit einem Durchmesser von 18 m. Die Planstraße wird an die Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 29 angebunden. Im Südwesten wird eine 3 m breite Anbindung an ein noch herzustellendes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Rückhaltebecken sichert die schadlose Oberflächentwässerung. Der vorhandene Graben im Plangebiet wird aufgehoben und an den nordwestlichen Rand des Plangebietes verlegt. Des Weiteren wird das Plangebiet durch den Erhalt des Gehölzbestandes der Wallhecke in die Landschaft eingebunden. Der Schutzstatus der Wallhecke wird jedoch aufgehoben und kompensiert.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan 29 I aufgestellt. Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird die 109. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt, um die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Die Flächennutzungsplanänderung erfasst einen größeren Geltungsbereich bis unmittelbar an die „Heidkamper Landstraße“.

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 Baulärm 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 19 Stellungnahmen abgegeben, davon 7 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

<u>Landkreis Ammerland</u>

Die Anregung zur Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse wird nicht berücksichtigt. Es wird jedoch eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen und die Firsthöhe reduziert. Ergänzend wird zur Sicherung von dörflichen Strukturen eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung durch Hecken aufgenommen. Zudem wird ein Hinweis auf den Spielplatz im B-Plangebiet Nr. 29 aufgenommen.

Die Anregung zur den Höhenfestsetzungen wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Höhenregelung sind einschließlich des Höhenbezugspunktes ausreichend bestimmt formuliert. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst. Die Planzeichnung wird um die abweichende Bauweise ergänzt. Die textliche Festsetzung zu Nebenanlagen wird konkretisiert.

Für die Nachpflanzungen wird eine Pflanzliste aufgenommen. Ein Hinweis auf der Planzeichnung zum Entwässerungskonzept ist nicht erforderlich. Die Vermaßung wird ergänzt.

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

Bis zum Satzungsbeschluss wird die Kompensation nachgewiesen.

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.

Cascade

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung und zu externen Kompensationsflächen 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. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wird in die Planunterlagen 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 Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Mit ca. 1,2 ha wird der Landwirtschaft 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.

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet kann über die Usedomstraße an das Wohngebiet „Heidkamp“ (Bebauungsplan Nr. 29) angeschlossen werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Zudem wird ein Weg im Südwesten vorgesehen, der die Rückhaltefläche erschließt. 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.

- **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. Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 170 m Entfernung zur Landesstraße. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung und eine randliche Baum-Strauch-Wallhecke geprägt. Aufgrund der heranrückenden Bebauung kann der erforderliche Schutzstreifen zur Aufrechterhaltung des Wallheckenschutzes nicht gesichert werden. Daher wird der Wallheckenschutz 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 landwirtschaftlichen Fläche und des Grabens in ein Baugebiet mit Gebäuden und Straßen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ein Teilausgleich besteht durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und des Grabens. Die Kompensation für das verbleibende Wertedefizit wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Addicks[1] aus Oldenburg erstellt.

Im **Bestand** stellt sich die **Entwässerungssituation** wie folgt dar: Im westlichen Abschnitt des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben im Plangebiet. Dieser Graben mündet westlich in einen nach Süden verlaufenden Vorflutgraben, der an das teilweise verrohrte Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren Wasseracht angeschlossen ist. Der von Norden nach Süden verlaufende Vorflutgraben im Plangebiet dient auch der Abführung von Niederschlagswasser der hier oberhalb abflusswirksam angeschlossenen landwirtschaftlichen Flächen und Gartenflächen (Oberlieger). Die östlich am Plangebiet, hinter der Wallhecke, anschließenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern nach Süden bzw. nach Osten und sind abflusswirksam nicht mit dem Plangebiet verbunden.

Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung folgendes **Konzept** vorgesehen: Sämtliches im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einen geplanten Regenwasserkanal eingeleitet und einem noch herzustellenden Rückhaltebecken (RRB) im westlichen Plangebiet zugeführt. Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt vom RRB über einen Drosselschacht in das Verbandsgewässer. Der vorhandene Vorflutgraben für die Ableitung des nördlich und westlich des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers (Oberwasser) wird an den nördlichen Plangebietsrand verlegt und westlich am RRB vorbeigeführt und an das Verbandsgewässer angeschlossen. Zur Anbindung des Regenrückhaltebeckens dient ein 4 m breiter Weg auf einer Grünfläche im Südwesten. Die Entwässerung der Oberlieger erfolgt durch eine Leitung nördlich des Plangebietes; die erforderlichen Flächen sind mit dem Anlieger privatrechtlich abgesichert.

Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.

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

- **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

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.

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 Landwirtschaftskammer[2] 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.

2 Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.12.2016

3 Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

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.

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 versieglungsbedingte 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 DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 29 gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Durch den höheren Grad der Verdichtung soll entsprechend des anstehenden Bedarfs Wohnraum gesichert werden und der Landschaftsverbrauch über das unbedingt notwendige Maß hinaus vermieden werden. Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen erfolgt jedoch eine Höhenbegrenzung. Die Traufhöhe wird auf 6,00 m und die Firsthöhe von 8,80 m begrenzt. Des Weiteren wird eine örtliche Bauvorschrift für geneigte Dächer aufgenommen, um einen Ausbau in der dritten Geschossebene (z.B. durch Staffelgeschosse) auszuschließen. Zudem wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm festgesetzt.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrößen sollen die Verdichtung innerhalb des Plangebietes regulieren und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sicherstellen. Die Mindestgrundstücksgrößen werden daher wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm
- für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt, um die Verdichtung auf ein verträgliches Maß zu steuern und übermäßigen Verkehr zu vermeiden.

4.5 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte. Durch die Beschränkung der Gebäudelänge sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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. Dadurch sollen die Vorgärtenbereiche gesichert werden.

4.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze auf der Wallhecke werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Damit wird der nordöstliche Siedlungsrand in die freie Landschaft eingebunden. Bei Abgang von Gehölzen gilt ein Nachpflanzungsgebot.

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

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten privaten Grünfläche ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

4.9 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Südwesten dient ein Weg auf einer privaten Grünfläche zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um im Zusammenhang mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen Bauformen auszuschließen, die sich nicht in das Ortsbild einfügen (wie Staffelgeschosse), wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung aufgenommen. Diese Vorschrift sichert die ortstypischen Dachformen.

1. Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Zur Sicherung von dörflichen Strukturen wird zudem eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung durch Hecken aufgenommen.

2. Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**12.079 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	**8.618 m²**
Verkehrsflächen	**1.244 m²**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R	**102 m²**
Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze	**261 m²**
Private Grünfläche / Regenrückhaltung	**1.854 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	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 (2) BauGB der Planung:	27.02.2017
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. 29 I
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 29 I als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes in Heidkamp. Es ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf rd. 8.620 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Der Bestand, der im Norden und Osten das Gebiet einrahmenden Wallhecke, geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG, wird durch eine private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 261 m² festgesetzt. Ergänzend zu dem Gehölzerhalt wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf 5 m ausgeweitet. Gemäß den Ausführungen des Entwässerungsgutachtens wird im Westen wird eine private Grünfläche für ein Regenrückhaltebecken und einen Graben festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße mit Anschluss an die Wolliner Straße und wird als öffentliche Verkehrsfläche angelegt.

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
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
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. 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung ge-	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. Für die Planung werden zwar 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 Gehölzstreifen erhalten bleibt und zudem Gehölzbestände zur Einrahmung des Plangebietes vorgesehen werden.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
tragen werden.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Intensivnutzung. Von besonderer Bedeutung ist der Wallheckenkomplex im Norden und Osten, der in einen Gesamtverbund eingefasst ist. Trotz Erhalt der Bäume ist jedoch eine Abwertung (mit Verlust des Schutzstatus) in die Eingriffsbeurteilung einzustellen. Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände und der Ergänzungspflanzungen zumindest teilweise aufrechterhalten.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), 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.	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.
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).	Ein im Westen ausgeprägter, kleinerer Graben wird von Bauflächen überplant und im Zusammenhang mit dem Rückhaltebecken verlagert Für das Plangebiet wurde zur schadlosen Abführung des anfallenden Oberflächenwassers ein Entwässerungskonzept erstellt. So wird im westlichen Teil ein Regenrückhaltebecken neu angelegt, in das das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet, zurückgehalten und über einen Drosselschacht in das Verbandsgewässer abgeleitet wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

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 östlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke, die durch eine Grünflächenausweisung im Bestand gesichert wird. Dennoch kommt es durch die heranrückende Bebauung zu einem Wert- und Funktionsverlust, der im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zu kompensieren ist.
Landschaftsrahmenplan	
Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.	Die Gehölze auf der Wallhecken werden erhalten, jedoch kommt es durch die heranrückende Bebauung zu einer Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutz aufgehoben wird und im Rahmen des Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden kann.

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 Grünlandnutzung bestimmt wird. Das Gebiet wird im Norden und Osten vor einer Wallhecke mit Alteichenbestand begrenzt. Ansonsten ist das Gebiet gehölzfrei, am Graben kommt Aufwuchs von Eichen und Brombeere auf. Somit sind mit der 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 erwarten lassen.

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.

Eine **Tötung von Tieren** auf der von der Planung ausschließlich unmittelbar betroffenen Grünlandfläche mit Graben wird nicht angenommen, da keine bedeutenden Brutvorkommen zu erwarten sind. Dennoch 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 vorkommenden 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 Landschaftsrahmenplan[5] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.
Naturräumlich liegt das Plangebiet in der ‚Oldenburger Geest', im Übergang von der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte` zur `Ofener Geest`.

Boden, Wasser

Im Plangebiet liegt ein 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 im Plangebiet 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 - nicht ausgebildet.

Klima/Luft

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[7] 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 - bis auf das Trinkwasserschutzgebiet.

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben[8] (vgl. auch Bestandsplan im Anhang).

Das Plangebiet wird als Grünland intensiv (GI) genutzt. Es handelt sich um Mähgrünland mit typischen Grünlandarten, wobei überwiegend wolliges Honiggras neben anderen Futtergräsern wie Weidelgras, Rispengräser und Knaulgras etc. und Kräutern wie Hahnenfuß und Löwenzahn vorkommen. Auf der westlichen Fläche besteht eine Grünlandansaat (GA) mit deutlich reduziertem Arteninventar gegenüber dem Dauergrünland.

Der im Westen gradlinig verlaufende Graben (FG) ist von Gräsern und Brombeere zugewachsen, vereinzelt kommt Eichenaufwuchs auf.

Zu der nördlich und östlich des Plangebietes angrenzenden Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ist ebenfalls ein schmaler Graben vorgelagert. Auf dem überwiegend gut erhaltenden 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 bzw. Heidkamp, sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen. Wertvolle Gliederungselemente stellen die Wallhecken dar, die den Gesamtraum gliedern und das Plangebiet im Norden und Osten begrenzen. Der bestehende Ortsrand ist hier offen ausgeprägt - ohne einrahmende Gehölze. Erst im Osten markiert der weitere Verlauf der Wallkecke den Siedlungsrand.

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 einer Entfernung von etwa 100 m befindet sich im Westen ein Wohngrundstück (ehemalige Hofstelle) im Außenbereich. Eine Hofstelle mit Tierhaltung liegt auf der Ostseite der Landesstraße (L 824), die sich in ca. 170 m Abstand zum Plangebiet befindet.

---

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 landwirtschaftliche Nutzung der Flächen vor. Da bisher auch keine verbindliche, rechtskräftige Bebauungsplanung 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I die zusätzliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets angestrebt. Aufgrund der GRZ von 0,4 ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen mit einer Versiegelung von 5.171 m² auszugehen. Zudem wird das Gebiet von einer Stichstraße mit Wendeanlage und einen Weg zum Rückhaltebecken erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80%ige Versiegelung der Verkehrsfläche vorliegt, eine zusätzliche Versiegelung von etwa 1.077 m² angenommen.

Demgegenüber ist eine Ausweisung von privaten Grünflächen auf rd. 261 m² (Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke) vorgesehen. Innerhalb der privaten Grünfläche auf 1.854m² wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Überplanung der Grünlandflächen ist der Verlust an Biotopstrukturen verbunden, der als erheblicher Eingriff zu werten ist.

Die Wallhecke mit dem Gehölzbestand bleibt zwar erhalten, dennoch führt die an die Wallhecke heranrückende Bebauung zu einem Wert- und Funktionsverlust der Wallhecke, die zum einen zu einer Aufhebung des Wallheckenschutzstatus und zum anderen zu einer Kompensationsverpflichtung des Funktionsverlustes führt (s. Eingriffsregelung).

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.

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 umgebenden Gehölze werden erhalten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

❑ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung als Siedlungsraum vorgeprägt, zudem sind im unmittelbaren Plangebiet auch keine Siedlungsrandstrukturen (Eingrünungsmaßnahmen) ausgebildet. Daher ist mit der Arrondierung der Wohnbebauung bis zu der zu erhaltenden Gehölzstruktur und der ergänzenden Bepflanzung im Westen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzunehmen. Eine Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaftselemente 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 170 m sind keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

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 Umweltauswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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. So ist der Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke zu beachten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

---

9 Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

- Erhalt der Gehölze auf dem Wall durch Ausweisung einer privaten Grünfläche, jedoch ist eine Aufhebung des Wallheckenschutzstatus durch die heranrückende Bebauung in die Eingriffsbilanz einzustellen.
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.
- 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 Privaten Grünfläche

Die Gehölze auf der Wallhecke werden als private Grünfläche festgesetzt und somit erhalten, innerhalb dieser gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Fläche sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen nicht zulässig.

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird im Westen an das Wohngebiet angelegt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

2.4.3 Bilanzierung

In der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird auf Grundlage der Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand und der Gegenüberstellung der anzunehmenden Entwicklung der Biotopwertigkeit nach Umsetzung der Planung (gemäß den Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungsplan) der Umfang noch erforderlicher Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Der Bilanzierungsansatz und die Wertigkeiten der Biotopstrukturen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages[10].

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

Der Gehölzbestand auf der Wallhecke wird durch die private Grünfläche zwar gesichert, aber es erfolgt eine Abwertung der Funktionen und Werte sowie die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus, so dass diese in einer gesonderten Bilanzierung berücksichtigt wird.

Bestandsbewertung	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Werteinheit**
Intensivgrünland (GI)	8.775	2	17.550
Ansaatgrünland (GA)	2.968	1	2.968
Graben (FG)	75	3	225
Wallhecke (HWM)	261	o.W	-
Summe	**12.079**		**20.743**

Planungswert	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Wertstufe**
Allgemeines Wohngebiet WA 1 8.618 m²			
versiegelt (rd. 60%)	5.171	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	3.447	1	3.447
Verkehrsfläche einschl. Weg RRH 1.346 m²			
Neuversiegelung (80%)	1.077	0	
Verkehrsgrün (20%)	269	1	269
private Grünfläche 261 m²			
Erhalt des Gehölzbestandes auf der Wallhecke	261	o.W	-
Öffentliche Grünfläche 1.854 m²			
Regenrückhaltebecken (naturfernes Stillgewässer)	1.854	2	3.708
Summe	**12.079**		**7.424**

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz Erhalt- und Grünfestsetzungen ein Defizit von 13.319 Werteinheiten verbleibt. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

- **Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus**

Mit der heranrückenden Bebauung ist trotz des Erhalts 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 von 1:1 der betroffenen Wallheckenabschnitte bedingt. D.h. die Wallheckenkompensation für den vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich auf eine Länge von 195 m.

Für die Wallheckenbilanz wird daher durch Abwertung eine Sanierung von 195 m Wallhecke erforderlich, auszugleichen über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Aufteilung der künftigen ergeben sich aufgrund der bereits vorhandenen Anschlüsse für die verkehrlichen Anbindung keine grundsätzlichen Alternativen. Eine Erweiterung der Bauflächen wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Heidkamp“ vorgesehen. Zudem wird das Plangebiet als geeignete Potentialfläche aus der Fortschreibung der Entwicklungsstudie zur Siedlungsentwicklung, die durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen wurde, entwickelt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[11] sowie gängiges Kartenmaterial[12] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im Herbst 2015 aufgenommen. 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 stellt den Bebauungsplan Nr. 29 I zur Erweiterung des Wohnbauangebotes in Metjendorf, Heidkamp, auf. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes ausschließlich einer intensiven Grünlandnutzung, jedoch wird das Gebiet auf der nördlichen und östlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauchwallhecke eingerahmt. Die Erschließung erfolgt über die Wolliner Straße, die als Wohnstraße ausgebaut ist und bereits für die weitere Erschließung bis an das Plangebiet herangeführt wurde.

Die Wallhecke (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG) im Norden und Osten bleibt zwar im Bestand erhalten, es erfolgt jedoch durch die heranrückende Bebauung eine Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutzstatus aufgehoben wird; eine Kompensation wird erforderlich.

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

- Erhalt des Bestandes der Wallhecke, jedoch Aufhebung des Schutzstatus mit entsprechender externer Kompensation.
- Einbindung der neuen Wohngrundstücke durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung,

---

11 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

12 Bodenübersichtkarte 1:50.000, LBEG Kartenserver

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.

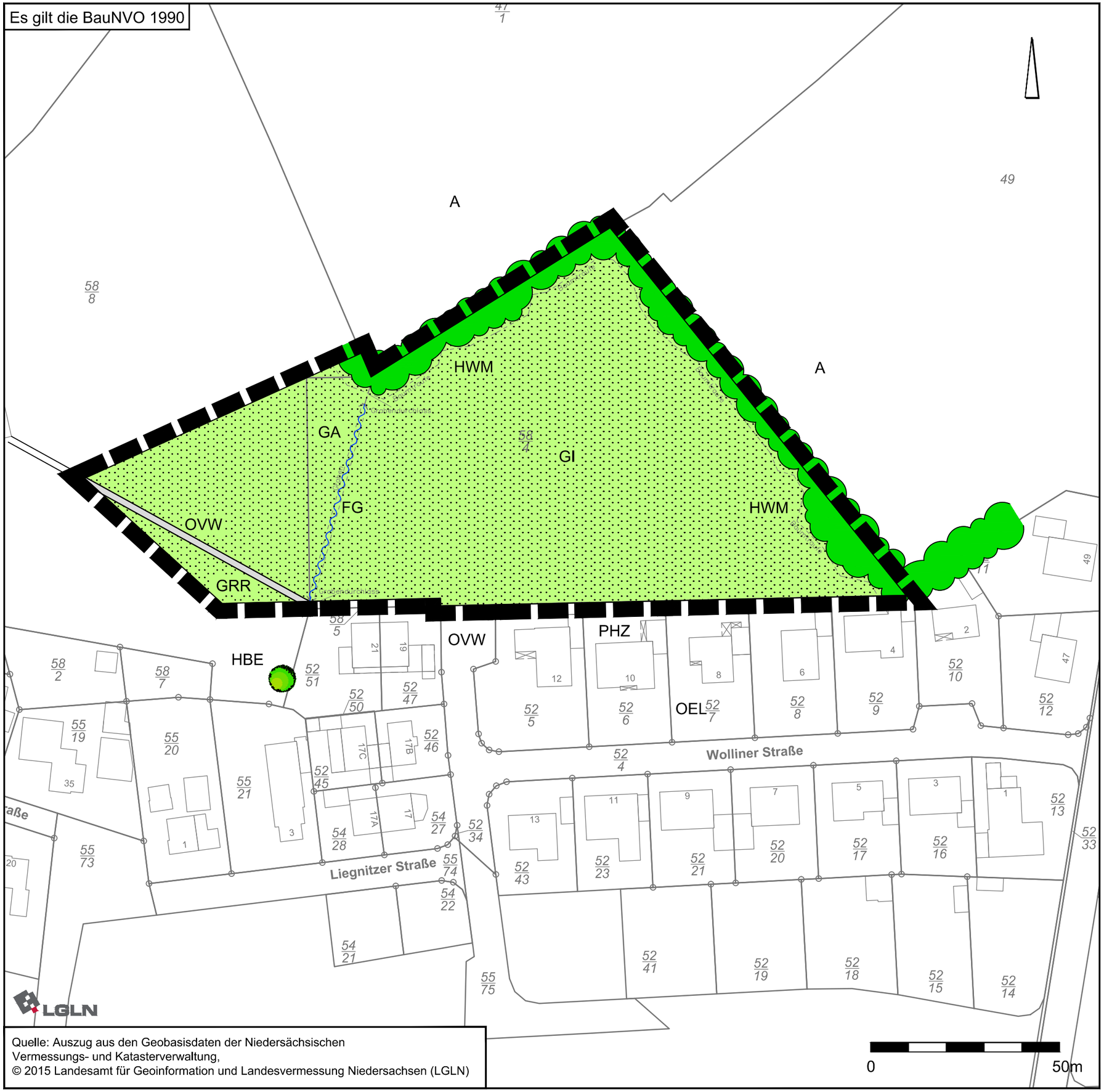
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.
- Trotz Festsetzung o.g. Maßnahmen ist aufgrund der Versiegelung innerhalb der Grundstücke und für die Erschließung kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich, zzgl. zu der Kompensation der Wallhecke.

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

Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Relevante Geruchsemissionen sind aufgrund der Entfernung der Hofstelle zum Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

HWM	Baum-Strauch-Wallhecke
HBE	Einzelbaum

Gewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben

Acker/Grünland

A	Acker
GA	Grünlandansaat
GI	Intensivgrünland
GRR	Scherrasen

Siedlungsbiotope

PHZ	Neuzeitliche Gärten
OVS	Straße (Verkehrsfläche)
OVW	Fußweg
OEL	Einzelhausgebiet

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"

Bestandsplan

August 2016 M. 1 : 1.000

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Zufahrten
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"

Erschließungskonzept

Februar 2017 M. 1 : 1.000

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

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

26215 Wiefelstede, 03.02.2017

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0767/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

109. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2016 die 109. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2016 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 19.10.2016 in Köhncke's Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 14.10.2016.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Übersichtsplan
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Bewertung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

109. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.09.2016	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Der Abschnitt "Wasserschutzgebiet" ist wie folgt anzupassen:	
		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.	Der Hinweis wird beachtet. Die Ausführungen zur Wasserschutzzone werden in den Planunterlagen angepasst.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Meine Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die fehlenden 24.010 Werteinheiten noch zu kompensieren sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sanierung von 300 Metern Wallhecke im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes des Landkreises durchgeführt werden kann. Von Seiten der Gemeinde Wiefelstede ist der Landkreis diesbezüglich zu beauftragen.	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 den Verein 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.
		Hinsichtlich der Stellungnahme zum öffentlichen Personennahverkehr verweise ich auf die gemeinsame Stellungnahme des Landkreises Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen (ZVBN) vom 05.09.2016.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des ZVBN wird beachtet.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 26.09.2016	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt westlich an die L 824 „Heidkamper Landstraße" an und liegt rd. 190 m nördlich der K 346 „Alter Postweg" im Ortsteil Wiefelstede-Heidkamp. Die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an die L 824 sowie die vorhandene Gemeindestraße „Usedomstraße" erschlossen werden. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind direkt betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

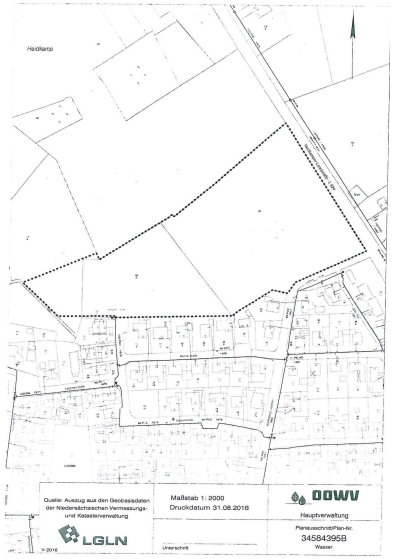
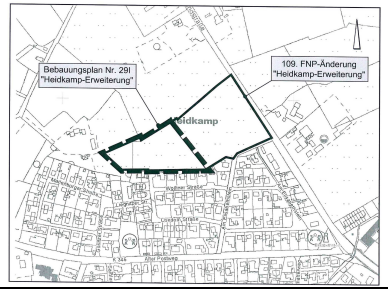
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Folgendes ist zu beachten:	
		1. Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 7 soll die verkehrliche Anbindung des Plangebietes u. a. über eine Zufahrt mit Anbindung an die L 824 „Heidkamper Landstraße" erfolgen. Nähere Angaben werden nicht gemacht.	Die Erschließung des östlichen Bauabschnitts und die baustellenzufahrt für den westlichen Abschnitt soll über die vorhandene Straße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Eine neue Anbindung an die L 824 nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des westlichen Teils (B-Plan 29 I) erfolgt durch Anschluss an die Verkehrsflächen des B-Planes Nr. 29.
		Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Es besteht für bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an die Landesstraßen angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe oben).
		Sofern eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die L 824 erfolgen soll, so muss hierzu ein Anschluss einer Gemeindestraße genutzt werden. Die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße „Am Elisabethstein" an die L 824 ist hierzu zu überprüfen.	Die Baustellenzufahrt und die Erschließung des künftigen Baugebietes sollen über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Dieses wird in der Begründung klargestellt.
		Sofern die Schaffung eines zusätzlichen Gemeindestraßenanschlusses an die L 824 geplant ist, so ist dessen Notwendigkeit mittels eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen. Für den Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die L 824 „Heidkamper Landstraße" ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür eine detaillierte Straßenfachplanung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.	Die Hinweise zu den Anforderungen für den Anschluss einer neuen Gemeindestraße werden zur Kenntnis genommen. Der Anschluss einer neuen Gemeindestraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbaulastträger gem. § 35 (3) des NStrG die Mehrkosten zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht in etwa den Herstellungskosten der Maßnahme. Sämtliche Kosten für die Maßnahme sind von der Gemeinde zu übernehmen. Die planungsrechtliche Absicherung ist ebenfalls von der Gemeinde durchzuführen. 2. Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 7 kann der Baustellenverkehr über eine direkte Zufahrt zu der L 824 „Heidkamper Landstraße" abgewickelt werden. Nähere Angaben werden nicht gemacht. Baustellenzufahrten sind als Zufahrten im Sinne des § 20 (1) NStrG zu betrachten. Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Es besteht hier für bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an die Landesstraßen angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot. Zudem verlieren vorhandene Zufahrten bei erheblicher Änderung oder einer Nutzungsänderung ihren Bestandsschutz. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder andersartigen Verkehr (z. B. Baustellenverkehr) dienen soll. Zufahrten gelten in diesem Falle gemäß § 20 (2) NStrG als Sondernutzung, die einer Erlaubnis des Straßenbaulastträgers bedarf, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden kann. Nach Auffassung meiner Behörde wäre die Erschließung über Gemeindestraßen gesichert. Es ist zu prüfen, ob die Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Gemeindestraße „Am Elisabethstein" und/oder einen neuen Gemeindestraßenanschluss erfolgen kann. 3. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der L 824 „Heidkamper Landstraße" ausgehenden Emissionen belastet ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Baustellenzufahrt soll über die vorhandene Straße „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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	In Hinblick auf die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung weise ich an dieser Stelle bereits vorsorglich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bauleitplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hinweise werden beachtet.
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 27.08.2016	Der Geltungsbereich der 109. Flächennutzungsplanänderung befindet sich westlich der Heidkamper Landstraße und nördlich der Wohnsiedlung Heidkamp. Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 60 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörg Diers, Heidkamper Landstraße 19. In den Stallgebäuden der Hofstelle sind Stallplätze zum Halten von Milchkühen mit Nachzucht, Mastschweinen sowie Zuchtsauen vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m die Idw. Hofstelle Schmidt, Heidkamper Landstraße 9. Auf dieser Hofstelle erfolgt nach unserem Kenntnisstand keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landw. Betrieb genutzt.	Die Hinweise zur Bestandsituation werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Bedingt durch die Lage und Größenordnung der vorgenannten landwirtschaftlichen Emittenten zum Plangebiet können erhebliche Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation ist anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen mittels Ausbreitungsrechnung vorzunehmen. Die Umweltprüfung ist vor diesem Hintergrund um eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionssituation zu ergänzen. Grundsätzlich sollte im Sinne einer Nachhaltigkeits- und Vermeidungsstrategie gemäß § 1a (2) BauGB der Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen minimiert werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 109. Flächennutzungsplanänderung Bedenken.	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[1] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten. Der Umweltbericht wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.09.2016	Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

[1] Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 	Die Anlagen werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 19.09.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 21.09.2016	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Telekom	Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel 26.09.2016	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleilungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 02.09.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 28.09.2016	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
10	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 29.10.2016	Zu den o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung folgt dem Ziel eine landschaftlich reizvolle Randlage für privilegiertes Wohnen zu erschließen. Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten städtebaulichen Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen. Vielmehr ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Durch die Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede ist das Ortsbild des Siedlungsbereiches Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld wiederholt in Mitleidenschaft gezogen worden. Ortsbildprägende Gehölzbestände und Wallhecken sind überwiegend den Baugrundstücken zugeschlagen worden. Dort wurden sie - entgegen der Erhaltungsgebote - in erheblichem Umfang geschädigt, gärtnerisch überformt bzw. entfernt. Ein der Siedlungsgröße entsprechendes Freiflächensystem wurde nicht entwickelt. Die vorhandene Wallhecke wird im Abwägungsvorschlag in ihrer Bedeutung als historisches Grünelement mit raumbildender und siedlungsökologischer Funktion nicht hinreichend gewürdigt. Wallhecken haben aufgrund ihres lokal begrenzten Vorkommens in Niedersachsen eine überregionale Bedeutung, die sich auch im Wallheckenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) widerspiegelt. Aufgrund der Lage der Wallhecke unter hinzuziehen der Oldenburgischen Vogteikarte von 1790 kann die betroffene Wallhecke an der Grenze zum Esch einer der frühen Formen der Wallhecken zugeordnet werden, die weit vor der Markenteilung ab der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts entstanden sind. Insbesondere die Notwendigkeit die Wallhecke unter Zurückstellung des Vermeidungsgebotes zu opfern, kann mit der vorgelegten Entwicklungsstudie Metjendorf nicht hinreichend begründet werden, da ein Zurücknehmen der Bauflächen zugunsten von Grünfestsetzungen möglich ist und dennoch eine weitgehende Bebauung des Geltungsbereiches realisierbar wäre.	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 versieglungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. 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. 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. 19 Baugrundstücke angeboten werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Eine belastbare Bedarfsanalyse für den Wohnraumbedarf sollte sich nach unserem Ermessen am gesamten urbanen Verdichtungsraum orientieren, der mittlerweile das Stadtgebiet Oldenburgs und Teile der Randgemeinden - wie z.B. auch Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld - umfasst.	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.
		Nach aktuellen Untersuchungen fehlt es in erster Linie nicht an freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Wohnungen mit gehobenem Standard. Knapp ist bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.	Durch die Ausnutzung der neuen Wohnbaufläche mit kleinen Grundstücken für Einzel-, aber auch Doppelhäuser können wirtschaftliche Grundstücke auch für Haushalte mit geringerem Einkommen angeboten werden. Die Anregung wird damit berücksichtigt.
		Im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung ist nach der Auffassung des NABU dem Vermeidungsgebot unbedingt Rechnung zu tragen. Die beabsichtigte Festsetzung der Großgehölze wird nicht zu deren Erhalt beitragen, wie zahlreiche Beispiele im Gemeindegebiet zeigen. Die Baumkronen ragen zu weit in die überbaubaren Flächen hinein. Dieses wird zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung durch Rückschnitte, Schädigungen im Wurzelraum sowie zur Entnahme von Großgehölzen führen. Die Aufgabe des Wallheckenschutzes wird zu einer Überformung des Wallkörpers und damit zu einer Zerstörung der Wallhecke führen.	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. Dem Verlust der Wallhecke wird vollständig kompensiert. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.
		Zielführend ist die Herausnahme der Kronentraufbereiche aus den überbaubaren Flächen unter Beibehaltung des Wallheckenschutzes sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, welche mindestens den Kronentraufbereich der Großgehölze auf der Wallhecke umfassen sollte und damit ein Zurücknehmen der bebaubaren Fläche um mindestens 10 m.	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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Die Planunterlagen geben darüber hinaus keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Ohne diese sind die vorlegten Unterlagen unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet. Hinweise auf notwendige Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises sind nicht ausreichend.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LBEG Hannover, Schreiben vom 19.09.2016
2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
3. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 02.09.2016
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.08.2016
5. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Schreiben vom 07.09.2016
6. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 12.09.2016
7. GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 01.09.2016

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan 29 I „Heidkamp - Erweiterung“ und der 109. FNP-Änderung

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 19. Oktober 2016, um 18.00 Uhr, Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.03 Uhr. Er geht kurz auf das bisherige Verfahren ein. Die Regelung der Oberflächenentwässerung war nicht unproblematisch. Hier konnte jedoch in Zusammenarbeit mit der Haaren-Wasseracht und einem Ingenieurbüro eine Lösung gefunden werden. Die Behördenbeteiligung sei bereits durchgeführt worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Oberflächentwässerung wird durch eine Rückhaltung im Westen gesichert.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 sei eine Erweiterungsmöglichkeit bedacht worden. Die Fläche sei in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld nach städtebaulichen Kriterien überwiegend positiv bewertet worden. Die Wallhecke im randlichen Bereich soll erhalten bleiben. Aufgrund der durch die heranrückende Wohnbebauung in der Praxis zu erwartenden Beeinträchtigungen sei jedoch eine Kompensation über das Wallheckensanierungsprogramm des Landkreises Ammerland vorgesehen. Die Anregung aus der heutigen Veranstaltung würden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die öffentliche Auslegung erfolge voraussichtlich im nächsten Jahr.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen fügt hinzu, dass der Baustellenverkehr nicht durch das Siedlungsgebiet geführt werde, und erläutert die geplante Baustellenzufahrt anhand einer Skizze. Den erforderlichen Wallheckendurchbruch werde man anschließend wieder schließen und auf den Baumbestand weitestgehend Rücksicht nehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Auf Anfrage von Frau Marken erklärt FBL Siemen, dass zunächst nur die Oberflächenentwässerung im Bebauungsplangebiet geregelt werde. Die Entwässerung der restlichen Fläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werde erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Willms erklärt FBL Siemen, dass zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht zu entscheiden sei, ob das Regenrückhaltebecken der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werde. Hier sei zunächst zu prüfen, ob hierdurch eventuell eine Gefahrenquelle geschaffen werde. Herr Willms hat Bedenken gegen eine öffentliche Nutzung.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Der Rückhaltebereich steht für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Der Bereich wird daher als private Grünfläche festgesetzt.
Auf Anfrage von Herrn Schnittger erklärt FBL Siemen, dass bei der Festlegung der Geländehöhen die wasserrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Lampe schlägt vor, die verkehrliche Anbindung des Siedlungsgebietes am Knotenpunkt Am Elisabethstein insbesondere für die jüngeren und älteren Bewohner zu verbessern. FBL Siemen weist darauf hin, dass dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liege. Eine Verbesserung der Verkehrssituation sei Angelegenheit der allgemeinen Verkehrssicherheit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Tilch bemängelt, dass der Naturschutz nicht berücksichtigt werde. Die Fläche diene den Tieren als Rückzugsgebiet und sollte daher entsprechend ausgewiesen werden. Sollte dies nicht geschehen müsse eine entsprechende Ausgleichsfläche in der Region ausgewiesen werden. Das Baugebiet rage wie ein Keil in die Landschaft. Die restliche Fläche sei seiner Meinung nach lediglich hinzugefügt worden, um dies zu kaschieren. Frau Abel führt an, dass man sich erst am Beginn des Verfahrens befinde. Der Umweltbericht liege daher erst im Entwurf vor. FBL Siemen fügt hinzu, dass der Hinweis bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.11.2015 vorgetragen worden sei. In der heutigen Veranstaltung gehe es nur um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und noch nicht um konkrete Maßnahmen. Die Belange des Naturschutzes werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.	Die Hinweise zu den Umweltbelangen werden zur Kenntnis genommen. 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.
Auf Anfrage von Herrn Manthei erklärt FBL Siemen, dass keine direkte Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Heidkamper Landstraße vorgesehen sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des B-Planes Nr. 29 I erfolgt durch Anbindung an die Verkehrsflächen des B-Planes Nr. 29.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Herr Manthei erwartet für diesen Fall eine höhere Verkehrsbelastung im alten Siedlungsgebiet. FBL Siemen geht davon aus, dass der Verkehr bei einer direkten Anbindung stärker zunehmen würde, da die Strecke als Abkürzung genutzt werden könnte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Manthei weist darauf hin, dass bisher geplant sei nur 2 Bauvorhaben pro Jahr zu realisieren. Er befürchtet Baulärm über eine lange Zeit und spricht sich daher für eine schnellere Bebauung aus. FBL Siemen verweist auf die geplante Baustellenzufahrt. Der Baulärm sei bei lediglich 2 Bauvorhaben pro Jahr eher gering einzuschätzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Frau Lampe möchte wissen, ob die Kapazitäten bei den Kindertageseinrichtungen bei den Planungen berücksichtigt wurden. FBL Siemen verweist auf die geplante Errichtung von Kindertageseinrichtungen an der Ofenerfelder Straße.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Frau Marken erklärt FBL Siemen, dass die Festsetzung von Bereichen zum Schutz der Wallhecken in der Praxis nicht funktioniere und daher von einer Beeinträchtigung auszugehen sei. Anschließend erläutert er kurz das weitere Verfahren bis zum Satzungsbeschluss, der möglicherweise vor den Sommerferien 2017 gefasst werden könne.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine anwesende Person weist darauf hin, dass ursprünglich nur von 10 Wohnbaugrundstücken die Rede war. FBL Siemen erklärt, dass sich die überbaubare Fläche nicht geändert habe. Durch die Festsetzung von Mindestgrößen werde die Anzahl der Grundstücke begrenzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Tilch erklärt FBL Siemen, dass „Einsprüche“ während der Auslegung möglich seien.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.
Frau Kuck spricht sich dafür aus, das Regenrückhaltebecken der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wallhecke sollte sich ihrer Auffassung nicht in Privatbesitz befinden, da sie dann gefährdet sei. FBL Siemen weist darauf hin, dass sich die Wallhecke bereits in Privatbesitz befinde. Sie werden im Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Zusätzlich werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.	Der Rückhaltebereich steht für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Der Bereich wird daher als private Grünfläche festgesetzt. 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 109. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2015 LGLN

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

Planverfasser

Die 109. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

_____
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung der 109. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 109. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Genehmigung

Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

_____

Beitrittsbeschluss

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

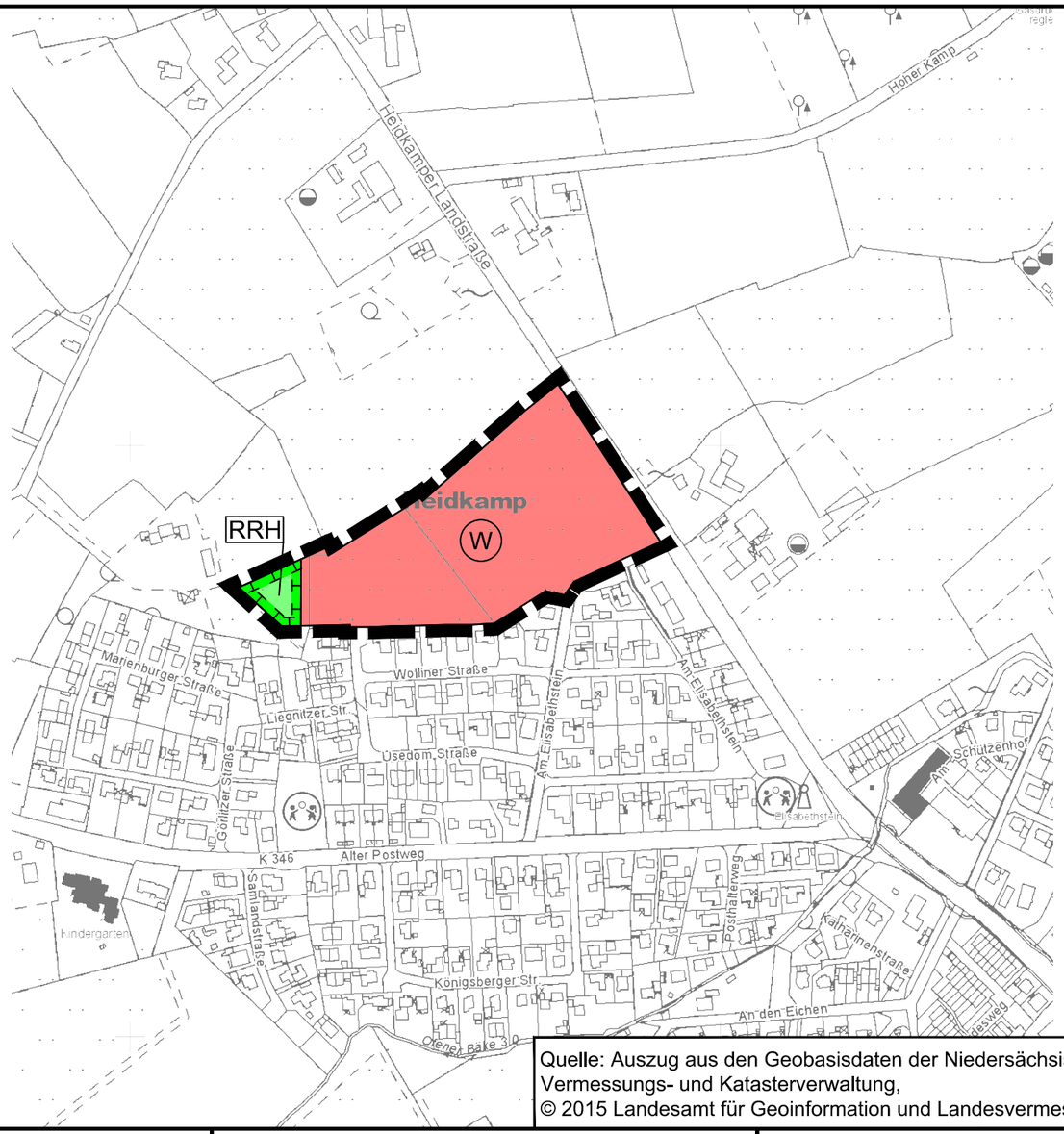
Die 109. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



M. 1 : 5.000

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 109. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 109. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

W	Wohnbaufläche
	Grünfläche
RRH	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

109. Flächennutzungsplanänderung

Entwurf

Stand: Februar 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

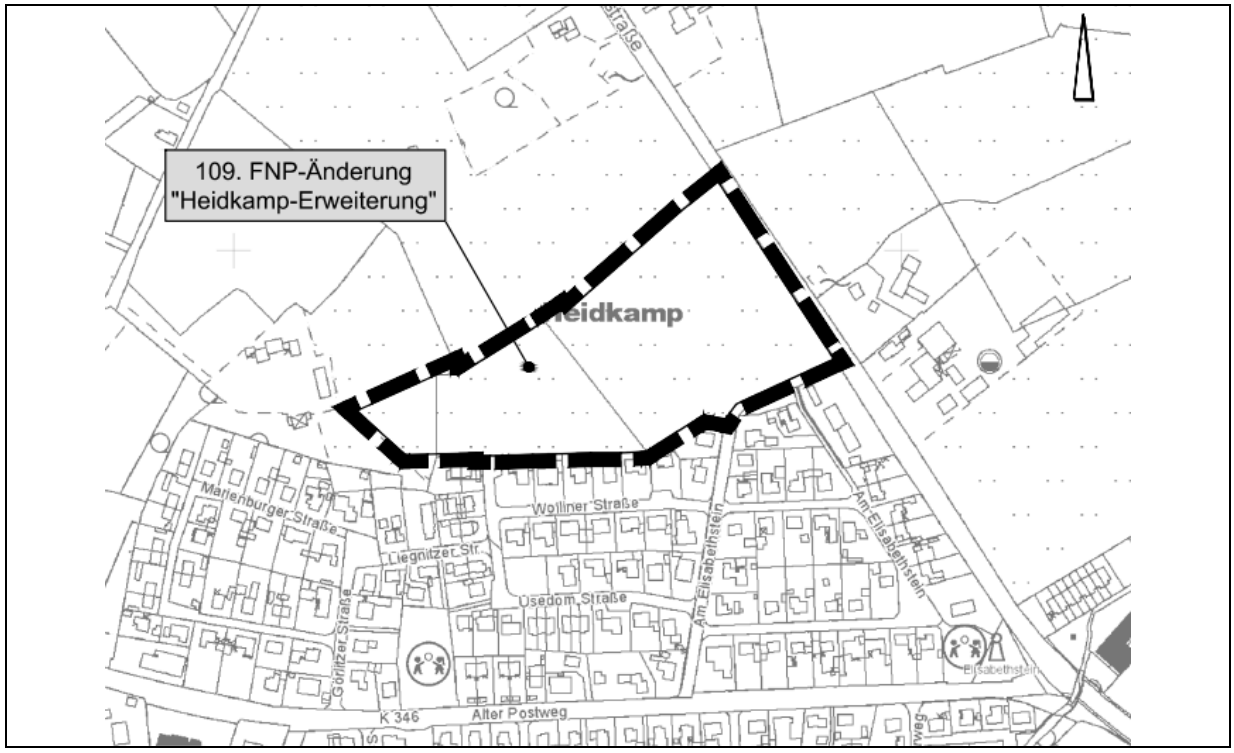
NWP

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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), 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 deckenden Bedarf an Wohnbauland 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 deckenden 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 Leerstandstand 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 vereinzelten 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 Baulärm 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, dass 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 Addicks[1] 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. 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 Landwirtschaftskammer[2] 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/m³ 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 versieglungsbedingte 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-m²
Wohnbaufläche, westlicher Abschnitt	10.320 m²
Grünfläche mit Maßnahmen (Rückhaltebecken, Graben, Unterhaltungsflächen)	1.770 m²

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 Ortsübliche Bekanntmachung	16.11.2015
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	19.10.2016 14.10.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	30.08.2016 30.09.2016
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (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. 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. 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.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. Für die Planung werden 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Intensivnutzung. 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. Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände und der Ergänzungspflanzungen zumindest teilweise aufrechterhalten.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), 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.	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.
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).	Die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch ein Entwässerungskonzept geregelt. 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. Zudem verläuft parallel der Landesstraße ein straßenbegleitender Graben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

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 Landschaftsrahmenplan[5] 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 Landschaftsrahmenplans[7] 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 Knaulgras 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 degradierter 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 Gesamtraum 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 Denkmalschutzauflagen, u.a. zu ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde.

9 Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ 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 Städtetages.[10] ermittelt.

Bestand (Werte gerundet)	**Größe m²**	**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 m²**	**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 Landschaftsrahmenplan[11] sowie gängiges Kartenmaterial[12] 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 Bodenübersichtkarte 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.

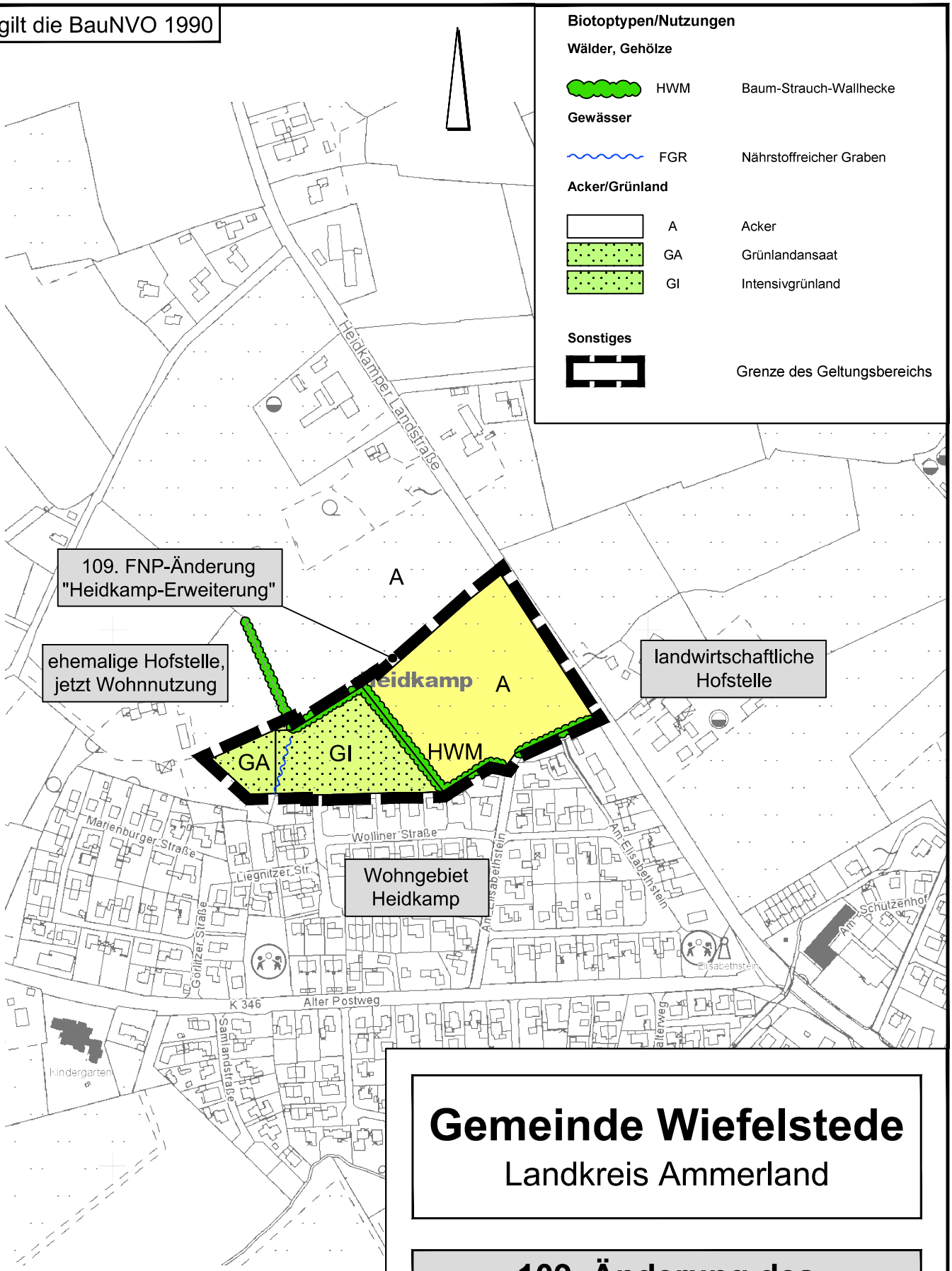
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden noch keine konkreten Festsetzungen wie im Bebauungsplan getroffen, dennoch sollten folgende Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze und Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

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.

Es gilt die BauNVO 1990



Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

109. Änderung des Flächennutzungsplanänderung

Bestands- und Nutzungskarte

August 2016 M. 1 : 5.000

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Legende:

- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
- Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
- Mögliche verkehrliche Anbindung
- Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD
  - Bauverbotszone 20 m
  - keine Zufahrten zulässig
  - Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Erschließung
- Bushaltestelle
- VWG
- Regionalbusse
- Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sporthalle/-anlage (SP))
- Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel / Nahversorgung / Apotheke / Dienstleistung
- Einzugsbereich Schule, R = 600 m
- Einzugsbereich Schule, R = 1000 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 600 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 1000 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 600 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 1000 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 600 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 1000 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 600 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 1000 m
- Potentialflächen

Biotoptypen
- A - Acker
- AB - Ackerbrache
- GI - Intensivgrünland
- PSP - Sportplatz (aufgelassen)

- Baumreihe / Wallhecke
- Wallhecke ohne Laubbäume
- Markante Einzelbäume
- Wasserfläche, Rückhaltung
- Wasserzug, Räumstreifen erforderlich

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

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Fortschreibung Entwicklungsstufe Metjendorf - Standortüberprüfung von potentiellen Siedlungsflächen
"Restriktionen Bestand/Infrastruktur"

Januar 2016 M. 1 : 5.000

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

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur
o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche I – nördlich Fliegerhorst Am Ostkamp 3,51 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Ostkamp vorh. (+)	Vorbelastung Gewerbe, ggf. Lärmschutz-gutachten erforderlich, Abstand durch Rückhalteanlagen (o)	Intensivgrünland und aufgelassener Sportplatz, randlich Baumreihe, Wallheckenrest im Nordwesten, Südlich Ruderalsaum zum angrenzenden naturnahen Feldgehölz = Erhalt des Saumes= Gehölzabstande (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung westlich, Ggf. Prüfung erforderlich, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 600 m (+) Schule = innerhalb 1000 m (o) Kindergarten = innerhalb 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	Im FNP Grünfläche für Sportplatz,
	+	**o**	**o**	**o**	**++/oo**	**+**	**++++ ooooo**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche II – Heidkamp, westl. Landes-straße L 824 3,21 ha	Bauverbotszone an L 824, Verkehrliche Erschließung durch Anschlusspunkte (ausgebaute Erschließungs-straßen) im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 29 (+)	Vorbelastung Verkehrslärm von der L 824 Lärmschutz-gutachten (mind. für Teil Ost) erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der L 824 möglich (o)	Intensivgrünland, Acker, nach Westen offene Sichtbeziehung, begrenzt und gegliedert durch Wallhecken, Restriktionen durch Wallheckenschutz = Abstand bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche, Ggf. Prüfung erforderlich (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = tlw. innerhalb 1000 m. tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	**o**	**o**	**o**	**++/oo/-**	**+**	**++++ ooooo -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		**o** wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		**-** mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur**	**ÖPNV - Anbindung**	**Gesamt-bewertung**
Fläche III – östlich Metjenweg 3,35 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg, Ausbau ausreichend (+)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, allseitig von Gehölzen (Baumreihe, Wallhecke) bzw. Wasserzug umgeben, Abstände bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlage in ca. 200 m Entfernung und Hauptwindrichtung zum Plangebiet, Gutachten erforderlich (-)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = innerhalb 600 m (+) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	**o**	**o**	**-**	**+++/o**	**+**	**+++++ ooo -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche IV – westl. Ofener-felder Straße (K 136) 7,91 ha	Bauverbotszone an K 136 Verkehrliche Erschließung mit Anschluss Heidkampsweg, ggf. Ausbau Heidkampsweg erforderlich, (-)	Vorbelastung Verkehrslärm von der K 136, Lärmschutz-gutachten erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der K 136 möglich (o)	Pferdeweiden, Intensiv-grünland und Acker , Mittig und randlich Wallhecken, Abstände bzw. Kompensation erforderlich Kleingewässer mit umgebendem Gehölz, Gräben an Wallhecken und im Acker (o) Für Brutvögel wertvoller Bereich (Status offen) (-) Von Gehölzen geprägter Siedlungsansatz, Bedeutung für Naherholung (-)	Betrieb mit Pferdehaltung – keine relevanten Restriktionen (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = außerhalb. 1000 m (-) Ärzte = außerhalb 1000 m (-) Schule = tlw. innerhalb 1000 m, tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerh. 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - -

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		**o** wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		**-** mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur**	**ÖPNV - Anbindung**	**Gesamt-bewertung**
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl. Abschnitt: Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße und Metjenweg, Ausbau Pohlstraße ausreichend (+) Nördlicher Abschnitt: Anschlusspunkte zwischen bebauten Grundstücken (Grünflächen und Verkehrsflächen) vorhanden (o)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, zur bestehenden Siedlung durch Wallhecke getrennt, Ackerbrache, Abstände bzw. Kompensation erforderlich, westlich angrenzende Bäke und naturnahes RRB mit Baumbestand (o) Suchraum für schutz-würdige Böden (seltene Böden und Böden bes. Standorteigenschaften (-)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Abstand vermutlich ausreichend (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerhalb 1000 m (+/o) Ärzte = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Schule = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o) Kindergarten = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Haltestelle Hauptlinie tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Im FNP Grünfläche mit Ausgleichsmaß-nahmen
	+/o	**o**	**o/-**	**o**	**+++/oooo/-**	**+/o**	**+++++ oooooooo - -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	**o**	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur	**-**	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

Fläche	**verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange**	**Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm**	**Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild**	**Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch**	**Infrastruktur** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**ÖPNV – Anbindung** Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	**Gesamt-bewertung**
Fläche VI– westl. Pohlstraße nördlicher Abschnitt 7,07 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße, Ausbau Pohlstraße erforderlich (-)	Keine Vorbelastung (+)	Reine Ackernutzung (+) Von Wallhecken umgeben und gegliedert (z.T. Wall ohne Bäume), im Norden offenere Ackernutzung, im Süden kleinteiliger, Im Westen Ofener Bäke mit begleitender Wallhecke (außerhalb), Abstände zu Bäke und Wallhecken erforderlich bzw. Kompensation Wallhecke erforderlich, Wallheckendurchbruch für Anschlusspunkte erforderlich (o)	Keine Vorbelastung (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Ärzte = außerh. 1000 m (-) Schule = innerh. 1000 m (o) Kindergarten = tlw. innerh. 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	**+**	**+/o**	**+**	**ooo/- -**	**o**	**+++ ooooo - - -**

Hinweis:
Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur		

Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV – Anbindung	Gesamt-bewertung
I Ostkamp	+	o	o	o	++/oo	+	++++ ooooo
II Heidkamp	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -
III Östlich Metjenweg	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -
IV Westl. Ofenerf. Str	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - - -
V Westl. Pohlstr.Süd	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ oooooooo - -
VI Westl. Pohlstr.Nord	-	+	+/o	+	ooo/- -	o	+++ ooooo - - -

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 03.02.2017
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0768/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2016 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 07.12.2016 im Martens Gesellschafts- und Gästehaus, Bokel, Bokeler Landstraße 7, 26215 Wiefelstede, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 02.12.2016.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Städtebauliches Konzept
- Bestandsplan

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I „ Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 03.01.2017	Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung plausibel und begrüßenswert. Sie bedarf insbesondere noch einer vertiefenden Ermittlung der raumordnerischen Festlegungen sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		Entgegen der Aussage im Kapitel 1.5.2 der Begründung trifft das RROP des Landkreises Ammerland Aussagen zum Plangebiet. 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. Es ist darzulegen, wie mit den Festlegungen des RROP im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung umgegangen wird.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.
		Das Plangebiet befindet sich im Wallheckengebiet Bokel, das durch eine hohe Wallheckendichte gekennzeichnet ist. Auf den Wallhecken sind teilweise orts- und landschaftsbildprägende Bäume vorhanden. Damit die für die alten Bäume charakteristische Form und Gestalt erhalten werden kann, ist ein Mindestabstand von 5 Metern zum Wallheckenfuß erforderlich. Anderenfalls wäre durch das Heranrücken der Bebauung ein starker, die Bäume schädigender Rückschnitt erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte daher bei der Planung ein größerer Abstand von der Bebauung zur Wallhecke berücksichtigt werden; die Baugrenzen sollten entsprechend in einem größeren Abstand davon festgesetzt werden.	Der Hinweis wird beachtet. 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Kompensationsmaßnahmen - das Defizit von 11.590 Werteinheiten betreffend - sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr noch nachzuweisen. Darüber hinaus ist die Sanierung von 300 Metern Wallhecke bei meiner unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises.
		Für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	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 Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.
		Angesichts der relativen Nähe des Plangebietes zur Landesstraße 824 rege ich an, vorsorglich zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind. Meiner Ansicht nach kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden, weil die vorhandene Bebauung keinen geschlossenen Bauriegel darstellt, und nach Norden hin die Fläche zudem nicht durch Bebauung geschützt ist.	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. Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 70 m Entfernung zur Landesstraße. Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits bestehenden abschirmende Bebauung entlang der „Bokeler Landstraße“ keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz wird nicht für erforderlich gehalten.
		Das im Kapitel 3.2.6 der Begründung erwähnte Entwässerungskonzept liegt meiner unteren Wasserbehörde bislang nicht vor. Bezüglich der Oberflächenentwässerung des Plangebietes hat es am 19.07.2016 bei der Gemeinde Wiefelstede bereits eine Vorbesprechung gegeben, so dass meine untere Wasserbehörde keine grundsätzlichen Probleme sieht; ihr ist jedoch das Entwässerungskonzept noch vorzulegen und rechtzeitig vor Baubeginn ist bei ihr eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zu beantragen.	Das Entwässerungskonzept vom 15.12.2016 wurde zwischenzeitlich 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. Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden. Für die Schmutzwasserentsorgung soll der vorhandene Kanal im Schoolkamp genutzt werden.
		Wegen der inhaltlich nicht hinreichend bestimmten Festsetzung des geplanten Regenrückhaltebeckens gebe ich folgende Hinweise zu den verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten, die Ableitung von anfallendem Regenwasser betreffend:	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	1. Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. 2. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor.	Die Anregungen werden berücksichtigt. Nach telefonischer Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland wird statt einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
		Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen vermute ich, dass eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht. Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 10 um das Gebot einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens zu ergänzen.	Der Empfehlung 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.
		Die Maße des Fuß- und Radweges als Anschluss an den Worther Weg sind im Kapitel 2 der Begründung mit 3 m angegeben. Laut Planzeichnung und städtebaulichem Konzept sollen jedoch 3,5 m festgesetzt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Laut Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung werden Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch in grün anstatt in schwarz festgesetzt. Ich empfehle eine Überprüfung der zeichnerischen Festsetzung.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.
		In Anbetracht der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) stellt sich die Frage, weshalb für den Höhenbezugspunkt der Traufhöhe die Oberkante der Straße "Schoolkamp" (dieser müsste noch in die Planzeichnung aufgenommen werden) gewählt wurde, für die Firsthöhe jedoch ein anderer Höhenbezugspunkt in der Örtlichkeit aufgenommen werden soll. Im Sinne einer inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung wäre ein einheitlicher Höhenbezugspunkt sowohl für die First- als auch für die Traufhöhe eines Gebäudes empfehlenswert.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein einheitlicher Höhenpunkt in der Straße "Schoolkamp" festgesetzt, dieser wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.
		Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu den Grundstücksgrößen gebe ich den redaktionellen Hinweis, dass die Mindestgrundstücksgröße nicht begrenzt, sondern festgesetzt wird.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die textliche Festsetzung Nr. 5 sollte zur Klarstellung hinsichtlich der Begriffe "Wohngebäude", "Doppelhaus(hälfte)" überprüft werden - auch im Hinblick auf die Begriffe "Einzelhäuser" und "Doppelhäuser" in der textlichen Festsetzung Nr. 4.	In 5 b) wird die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Diese ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf das Wohngebäude zu beziehen. Die Festsetzung ist daher korrekt. Zur Klarstellung erfolgt jedoch folgende Ergänzung: Wohngebäude (Doppelhaushälfte).
		Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist der Einschub "wie in der offenen Bauweise" inhaltlich zu konkretisieren ("mit seitlichem Grenzabstand").	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die Festsetzung ist hinreichend bestimmt.
		In der textlichen Festsetzung Nr. 8 b) ist zu ergänzen, dass die Abgänge gleichwertig zu ersetzen sind.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird ergänzt.
		Die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung (Nr. 2) stimmt hinsichtlich der Mindest-Dachneigung nicht mit den Angaben im Kapitel 5.2 der Begründung überein und sollte überarbeitet werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.
		In Kapitel 1.2 der Begründung fehlt die Niedersächsische Bauordnung als Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften und sollte hinzugefügt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.
		Darüber hinaus empfehle ich, in den städtebaulichen Übersichtsdaten im Kapitel 6.1 der Begründung die Formulierungen der Flächen für den Erhalt sowie für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche konkretisierend zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.
		Auf dem Plandokument sind noch die Präambel und die Verfahrensvermerke zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet.
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 03.01.2017	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu dem Bebauungsplan 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung" wie folgt Stellung.	
		Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Bokeler Bäke (Wzg.-Nr. 5.10) und III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.10.01.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die v. g. Gewässer sind nicht ausgebaut; die hydraulische Leistungsfähigkeit der von der Planung betroffenen Verbandsgewässer ist daher stark begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Ausweisungen von Wohngebietsflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer beitragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Der Bebauungsplan Nr. 123 I, Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung enthält keine detaillierten Aussagen oder Hinweise, wie den Belangen der Wasserwirtschaft entsprochen werden soll. In der Planzeichnung zum B-Plan und in einem Entwässerungskonzept 3 des Ing.-Büro K&R vom Juli 2016 ist lediglich die Lage eines Regenrückhaltebeckens auf einem jetzigen Spielplatzgelände dargestellt.	Das Entwässerungskonzept vom 15.12.2016 wurde zwischenzeitlich 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. Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden.
		Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungssituation im Einzugsgebiet v.g. Verbandsgewässer angespannt ist. In der Vergangenheit ausgewiesene Bebauungsplangebiete machten die Herstellung und eine spätere Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Alten Mühlenweges erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet.
		In einem Oberflächenentwässerungsplan ist der schadlose Abfluss des Oberflächenwassers nachzuweisen und die erf. Maßnahmen aufzuzeigen, sowie ein entspr. Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens (s. Entwässerungskonzept 3), auch die Ableitung eines Notüberlaufs aus dem Regenrückhaltebecken heraus näher zu untersuchen und darzustellen ist. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept vorab mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig abzustimmen.	Der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung wurde erbracht und mit der Ammerländer Wasseracht und der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken. Die Begründung wird um die o.g. Aussagen ergänzt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden gestellt.
		Es wird in diesem Zusammenhang auf folgendes hingewiesen. Laut Antragsunterlagen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 56 und der hierzu erteilten Erlaubnis Nr. 335/94 und Genehmigung 70/94 dient der RWK in der Straße "Am Klünmoor" als Notüberlauf für das B-Plangebiet Nr. 56. Es wird davon ausgegangen, dass durch die anschl. weitere Bebauung im Bereich .Alter Mühlenweg' dieser Notüberlauf zusätzlich belastet wird. Die Leistungsfähigkeit dieses Notüberlaufs ist i.R. o.g. wasserwirtschaftlichen Entwurfs zu überprüfen.	Die Hinweise wurden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.
		Das erf. wasserrechtliche Verfahren und die wasserbautechnischen Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 123 I, Alter Mühlenweg II -Erweiterung - sind vor Bebauung des Plangebietes zu beantragen bzw. fertig zu stellen.	Der Hinweis wird beachtet, die Entwässerungsanlagen werden rechtzeitig beantragt und vor Erschließung des Baugebietes hergestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Dem Bebauungsplan Nr. 123 I, Alter Mühlenweg II - Erweiterung -wird seitens der Ammerländer Wasseracht nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die schadlose Entwässerung nachgewiesen, ein entspr. wasserrechtlicher Antrag gestellt und die erf. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen vor Erschließung des Bebauungsplangebietes umgesetzt sind.	Der Hinweis wird beachtet.
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.12.2016	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes liegt östlich der L 824 „Bokeler Landstraße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt im Ortsteil Bokel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung" soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen. Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen erschlossen.	
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist zu beachten: Das Plangebiet ist ggf. durch die vom Verkehr auf der L 824 „Bokeler Landstraße" ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.

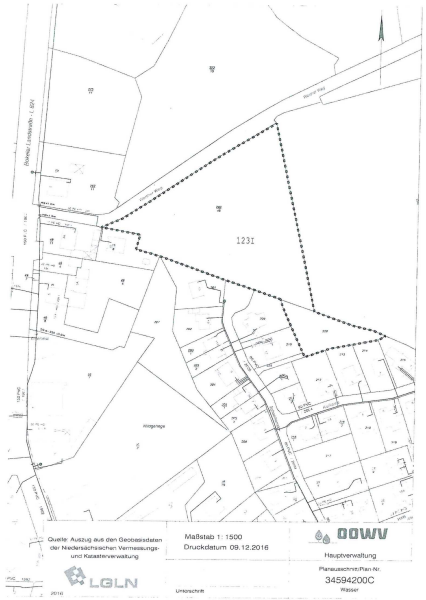
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen 14.12.2016	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 02.01.2017	Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 123 I befinden sich die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Oltmanns, Bruns, Martens, Klarmann und Neumann. Im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 123 wurde die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 zu erwartende Geruchsimmissionssituation in 2003 von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, seinerzeit Landwirtschaftskammer Weser-Ems, mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 123 I erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind. Die Fläche für die notwendige externe Kompensation für die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sollte bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 123 I benannt werden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 123 I keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss geregelt. Der Hinweis wird beachtet.
6	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel, Neue Str. 23 26316 Varel 05.01.2017	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz	Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.	Die Hinweise werden beachtet.
		Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.	Die Hinweise werden beachtet.
		Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 19.12.2016	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1231, Alter Mühlenweg II abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen.	
		Die Entwässerung des Gebietes kann erfolgen, wie es das Ingenieurbüro K und R Ingenieure vorgeschlagen hat. Es ist jedoch zu beachten, dass der Anschlussschacht im Schoolkamp nur eine Tiefe von 1,66 m besitzt.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Wasser		Die Anlage wird beachtet.
8	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.12.2016	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Die Hinweise werden beachtet.
		Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Versorgung des Wohngebietes „Alter Mühlenweg II - Erweiterung" ist unter den vorherrschenden Bedingungen sichergestellt. Eingeschossige Gebäude können auch in Starklastzeiten im Sommer druckgerecht versorgt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Mit den im Umkreis von 150 m vorhandenen Hydranten können aktuell weniger als 48 m3/h Löschwasser für den Grundschutz aus dem Trinkwassernetz für das Baugebiet bereitgestellt werden. Eine Löschmenge von 48 m3/n kann realisiert werden, wenn im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes ein Maschenschluss über den Worther Weg an die PVC-U, DA 160 x 7,7 in der Bokeler Landstraße hergestellt wird. Dieser Maschenschluss ist im Vorfeld abzustimmen. Im Fuß- und Radweg zum Worther Weg sind hierzu Flächen für die Leitungsverlegung vorzusehen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 16.12.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.12.2016. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 02.01.2017	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 05.12.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 06.01.2017	Zu dem o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde im Jahr 1989 aufgestellt und ist aufgrund veränderter Zielvorstellungen in den planungsrelevanten Handlungsfeldern veraltet. Die geplanten Nutzungsänderungen im Gemeindegebiet werden häufig mit informellen Teilgutachten begründet („Entwicklungsstudie Metjendorf", „Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung", Gewerbeentwicklungskonzept", „Seniorenpolitisches Konzept" etc.). Diese Konzepte sind sehr schlank gefasst und auf die Begründung des kurzfristigen Bedarfes ausgerichtet. Wesentliche Teilaspekte werden nicht hinreichend zusammengeführt. Nach der Auffassung des NABU bedarf es einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der sämtliche Grundlagen zu den abwägungsrelevanten Handlungsfeldern beinhaltet. Hierzu gehört unbedingt eine aktuelle Befassung mit dem Naturhaushalt im Gemeindegebiet, welche sinnvollerweise in Form eines Landschaftsplanes erarbeitet werden sollte. Die vorliegende Planung folgt dem Ziel einen kleinen Siedlungsbereich zu erweitern, der sehr schlecht an die Versorgung des täglichen Bedarfes, Schulen und weitere Versorgungsinfrastruktur angebunden ist. Anwohner werden vermehrt an die Nutzung des privaten Kraftfahrzeuges gebunden sein. Der Zersiedelung wird weiter Vorschub geleistet und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird die Folge sein. Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen.	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. 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Es ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde. Der südliche Gemeindeteil mit dem FFH-Gebiet Mansholter Büsche und der umgebenden Wallheckenlandschaft hat eine hohe landschaftliche Qualität. Deshalb wäre einer zurückhaltenden Planung, die zumindest im Hinblick auf die Wallhecken dem Vermeidungsgebot folgt, unbedingt der Vorzug zu geben. Landschaftsbildprägende Gehölzbestände und Wallhecken werden den Baugrundstücken zugeschlagen. Die erhebliche Schädigung derartiger Landschaftselemente, die gärtnerische Überformung bzw. Entfernung der Großgehölze wird seit Jahren geduldet, obwohl Erhaltungsgebote in den Bauleitplänen dem entgegenstehen. Die vorhandenen Wallhecken werden deshalb im Abwägungsvorschlag in ihrer Bedeutung als historische Grünelemente mit raumbildender und ökologischer Funktion nicht hinreichend gewürdigt. Wallhecken haben aufgrund ihres lokal begrenzten Vorkommens in Niedersachsen eine überregionale Bedeutung, die sich auch im Wallheckenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) widerspiegelt. Insbesondere die Notwendigkeit Wallhecken unter Zurückstellung des Vermeidungsgebotes an Ort und Stelle zu opfern, ist nicht hinreichend begründet. Das „Gesamträumliche Zielkonzepte zur Wohnbauflächenentwicklung " liegt im Wortlaut nicht vor. Die zitierten Textpassagen geben keinen Hinweis auf die Notwendigkeit den Wohnraumbedarf im genannten Umfang explizit am vorgeschlagenen Standort zu realisieren.	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. 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. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens bleibt der Schutzstatus weitestgehend erhalten. Der versieglungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. 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. 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, Neuenkruge, 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Ein Zurücknehmen der Bauflächen zugunsten von Grünfestsetzungen erscheint ohne weiteres möglich, ohne eine angemessene Bebauung grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung ist nach der Auffassung des NABU dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen. Die beabsichtigte Festsetzung der Großgehölze wird nicht zu deren Erhalt beitragen, wie zahlreiche Beispiele im Gemeindegebiet zeigen. Die Baumkronen ragen zu weit in die Baugrundstücke hinein. Dieses wird zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung durch Rückschnitte, Schädigungen im Wurzelraum sowie zur Entnahme von Großgehölzen führen. Die Aufgabe des Wallheckenschutzes wird zu einer Überformung des Wallkörpers und damit zu einer Zerstörung der Wallhecke führen.	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. Dem Verlust der Wallhecke wird vollständig kompensiert. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.
		Zielführend ist die Herausnahme der Kronentraufbereiche aus den überbaubaren Flächen unter Beibehaltung des Wallheckenschutzes sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, welche mindestens den Kronentraufbereich der Großgehölze auf der Wallhecke umfassen sollte.	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände werden die Bauflächen auf einen Abstand von 5 m zurückgenommen. Der Wertverlust der Wallhecke wird kompensiert (siehe oben).
		Die Planunterlagen geben darüber hinaus keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Ohne diese sind die vorlegten Unterlagen unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet und widersprechen den Zielen eines Beteiligungsverfahrens. Hinweise auf eine zukünftige Abarbeitung bzw. auf notwendige Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises oder andere sind nicht ausreichend. Bereits in vorangegangenen Verfahren wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Leider finden sich in den zugehörigen Beschlussfassungen noch keine ausreichend konkreten Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen. Dieses Vorgehen ist nach der Auffassung des NABU nicht rechtskonform. Wir bitten darum die entsprechenden Hinweise auf Kompensationsmaßnahmen konkret zu formulieren.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. AVACON AG, Schreiben vom 02.12.2016 und 10.01.2017
2. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 14.12.2016
3. LBEG Hannover, Schreiben vom 20.12.2016
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 05.12.2016 und 07.12.2016
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 05.12.2016
6. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 07.12.2016
7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 06.12.2016
8. GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 06.12.2016
9. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.01.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II – Erweiterung“
und 113. Flächennutzungsplanänderung

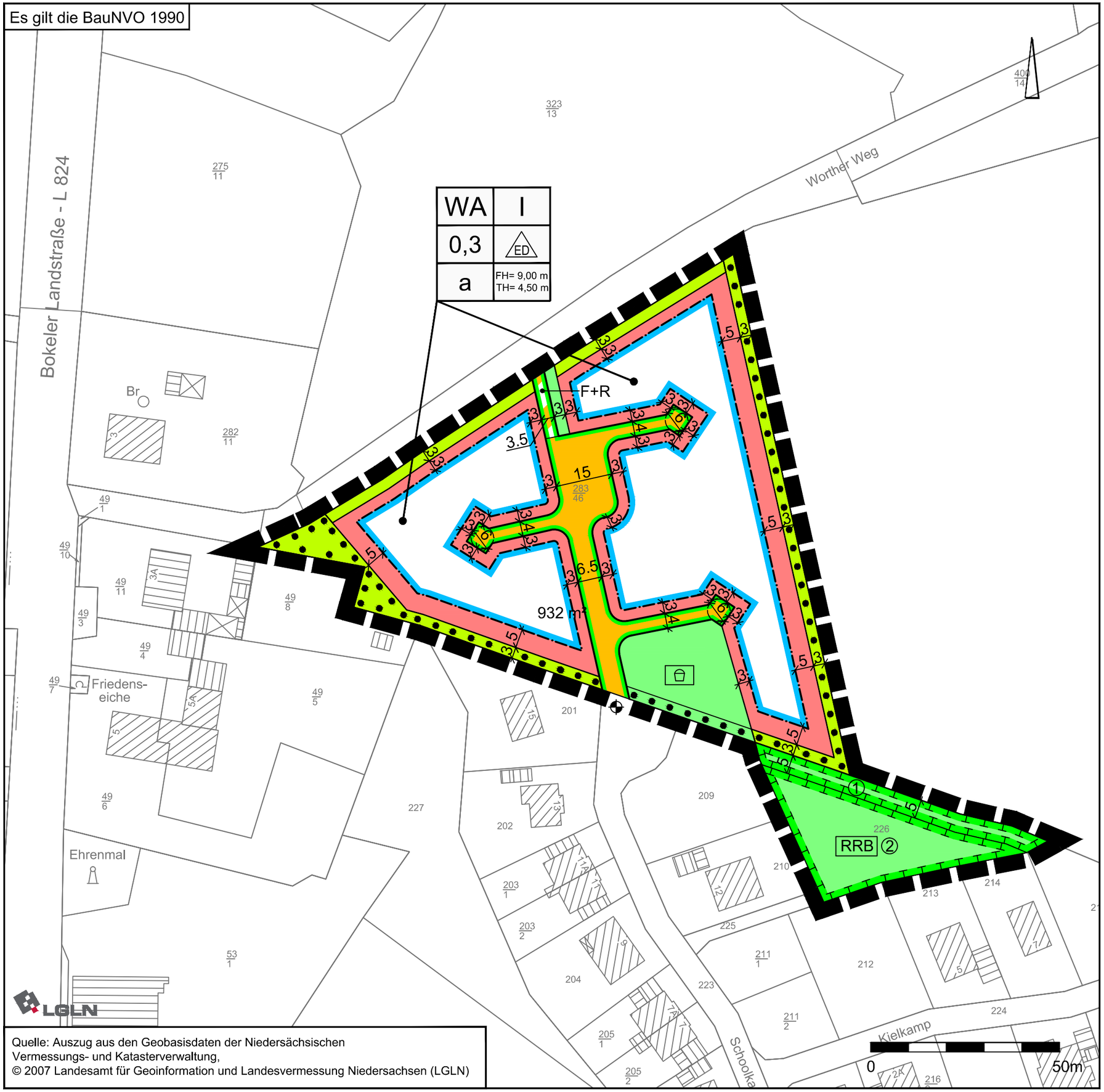
Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 07. Dezember 2016, um 19.00 Uhr, im Martens Gesellschafts- und Gästehaus, Bokel
Bokeler Landstraße 7, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 19.00 Uhr. Er geht kurz auf die bisherigen Beratungen und die Erschließung ein. Da die Oberflächenentwässerung nicht wie geplant möglich war, sei nun vorgesehen, den vorhandenen Spielplatz aufzulösen, um dort ein Regenrückhaltebecken anlegen zu können. Im neuen Baugebiet soll als Ersatz ein neuer Spielplatz errichtet werden. Die ca. 10 bis 11 Grundstücke sollen der Eigenentwicklung, d. h. den Bürgerinnen und Bürgern aus Bokel und Umgebung vorbehalten sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Die Wallhecken sollen erhalten bleiben, jedoch entsprechend einer Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreises Ammerland, ihren Schutzstatus verlieren, da erfahrungsgemäß der einzuhaltende Schutzstreifen in der Praxis kaum beachtet werde. Dieser Eingriff in die Natur werde extern kompensiert. Geplant sei, den Baustellenverkehr über den Worther Weg zu führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das neue Baugebiet soll eine ähnliche dörfliche Struktur wie die bestehende Siedlung erhalten. Die geplanten Festsetzungen (z. B. zur Dachneigung und zur Einfriedung) entsprechen daher denen des Bebauungsplanes Nr. 123. Zur Anbindung an den Worther Weg sei ein Rad- und Fußweg mit der Option eines späteren Ausbaus geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen erläutert das Entwässerungskonzept anhand der Präsentation.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Herr Kowal schlägt vor, das neue Baugebiet über den Worther Weg zu erschließen, um den Verkehr zu entzerren und den Alten Mühlenweg, der von vielen Kindern als Schulweg genutzt werde, nicht noch stärker zu belasten und die Schulkinder nicht weiteren Gefahren auszusetzen. FBL Siemen weist darauf hin, dass die vorgestellte Erschließungsvariante so von den Gremien beschlossen worden, aber eine Änderung durchaus noch möglich sei. Hierbei seien allerdings die hohen Kosten für den Ausbau des Worther Weges und die Einmündungs- und Sichtproblematik im Einmündungsbereich an der Bokeler Landstraße zu berücksichtigen.	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. 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.
Auf Anfrage von Herrn Dr. Prigge erklärt Frau Abel, dass der Schutzstatus der Wallhecken zwar wegfalle, die Bäume jedoch zu erhalten seien. Neben dem Erhaltungsgebot werde außerdem ein Nachpflanzungsgebot festgesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Dr. Prigge erklärt FBL Siemen, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Kompensation am Wallheckensanierungsprogramm des Landkreises beteiligen werde. Wo die Maßnahmen durchgeführt werden, könne man nicht sagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Kowal erklärt FBL Siemen, dass Spielplätze in einer Größe von über 1.000 m² unwirtschaftlich seien. Üblicherweise habe ein Spielplatz eine Größe von maximal 650 m². Zur Lösung der Entwässerungsproblematik habe man keine andere Möglichkeit gefunden. Die Gremien hätten diesem Konzept schließlich zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage erklärt FBL Siemen, dass vorgesehen sei, das Regenrückhaltebecken einzuzäunen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Kowal regt an, die Straßenbreite zu reduzieren. Obwohl der Schoolkamp eine Spielstraße sei, werde dort häufig viel zu schnell gefahren.	Der Schoolkamp ist bereits verkehrsberuhigt ausgebaut, weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
FBL Siemen weist darauf hin, dass der Schoolkamp überwiegend von Anliegern genutzt werde. Bauliche Maßnahmen, wie beispielsweise das Anlegen von Schwellen, seien zwar möglich, hätten aber häufig auch ungewünschte negative Auswirkungen. Im Schoolkamp wurden noch nach dem damaligen Konzept verkehrsberuhigende bauliche Maßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise das Anlegen von Beetanlagen, um die Fahrbahn an einigen Stellen zu verengen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Kowal verweist auf den Verkehr durch Lieferanten und andere Dienstleister sowie Handwerker.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen erklärt, dass bei den bisherigen Geschwindigkeitsmessungen in Spielstraßen Höchstgeschwindigkeiten von maximal 25 bis 30 km/h gemessen worden seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Martens schlägt vor, den Worther Weg zu beleuchten, um ihn als Schulweg nutzen zu können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen hält entgegen, dass dieser dann auch ordnungsgemäß hergestellt werden müsse.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Haake befürchtet Schäden am Worther Weg durch die geplant Nutzung als Baustellenzufahrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen erklärt, dass die Beseitigung der Schäden aus Mitteln der Maßnahme erfolgen werde. Der Satzungsbeschluss werde voraussichtlich noch vor der Sommerpause gefasst und die Ersterschließung im Herbst 2017 durchgeführt werden. Er werde angestrebt, die Grundstücke in 2 bis 3 Jahren unter Beachtung der Vergaberichtlinien zu veräußern. Anschließend sei der Endausbau geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2007 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,00m TH=4,50m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Kinderspielplatz

RRB — Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche

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

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 I

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Entwurf

Februar 2017

M. 1 : 1.000

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

Textliche Festsetzungen- B 123 I

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird 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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt im Schoolkamp. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Schoolkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

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

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte).

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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.

8. Anpflanzungen von Bäumen

a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist 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 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.

b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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

(1) 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.

(2) 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. 2 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

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

2. Dachgestaltung

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

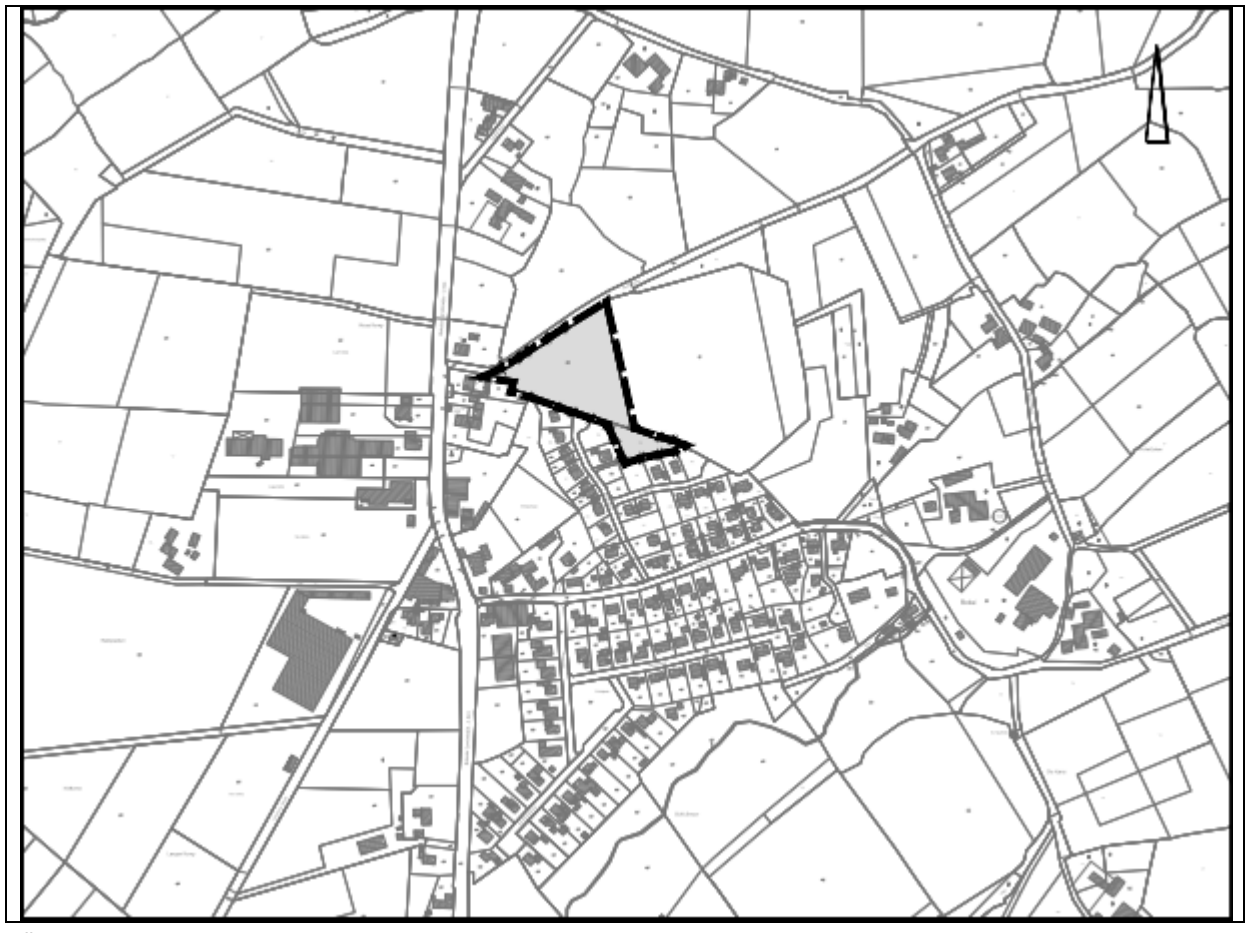
Gemeinde Wiefelstede

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 mittleren 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 Haupterschließung 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 Lärmschutzgutachten[1] 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 Immissionsschutzgutachten[2] erstellt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (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 Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.

---

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

2 Immissionsschutzgutachten gemäß Geruchsimmissions-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 versieglungsbedingten 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, Neuenkruge, 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 versieglungsbedingte 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 Entwässerungskonzept[3] 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 m²	
Erhalt von Gehölzen	105 m²	
Regenrückhaltebecken	1.015 m²	
Wallheckenschutzstreifen	390 m²	
Grün am Fuß und Radweg	55 m²	
Private Grünflächen, davon		**1.284 m²**
Erhalt von Gehölzen	932 m²	
Abstandsfläche Worther Weg	352 m²	
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 Ortsübliche Bekanntmachung	25.04.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	07.12.2016 02.12.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	01.12.2016 06.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 123 l
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 123 l 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
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. 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.	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. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Grünfläche am Siedlungsrand).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung, des Spielplatzes und durch die einrahmenden Gehölzbestände. Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenkomplex im Osten und Süden sowie der am westlichen Siedlungsrand ausgeprägte Gehölzbestand (Siedlungsgehölz). Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sowie des Funktionsverlustes der Wallhecke sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. 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.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), 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.	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.

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 durchstochen 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 Altgehölze 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 Landschaftsrahmenplan[5] 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 Landschaftsrahmenplans[7] 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 vereinzelten Brennnesseln 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 Zufahrstsbereich der angrenzednen Wohnnutzungen versiegelt, im weiteren Verlauf jedoch nur als landwirtschftlicher 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 Erholungseignung einer Landschaft verändern.
Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden und Tiere der freien Landschaft verdrängt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. In diesem Fall sind der Erhalt, die Sicherung und der Schutz der 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 Worther 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 m²**	**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 m²**	**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 Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] 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 Denkmalschutzauflagen,
- 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.



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich
- Baugrundstück
- Einfamilienhaus
- Straße
- Grünstreifen
- Grünstreifen (öffentl.)
- RRH — Regenrückhaltung
- Spielplatz

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I

Bokel, "Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Städtebauliches Konzept

Gesamtfläche: 11427,36 qm
Erschließungsfläche: 1065,91 qm

September 2016

M. 1 : 1000

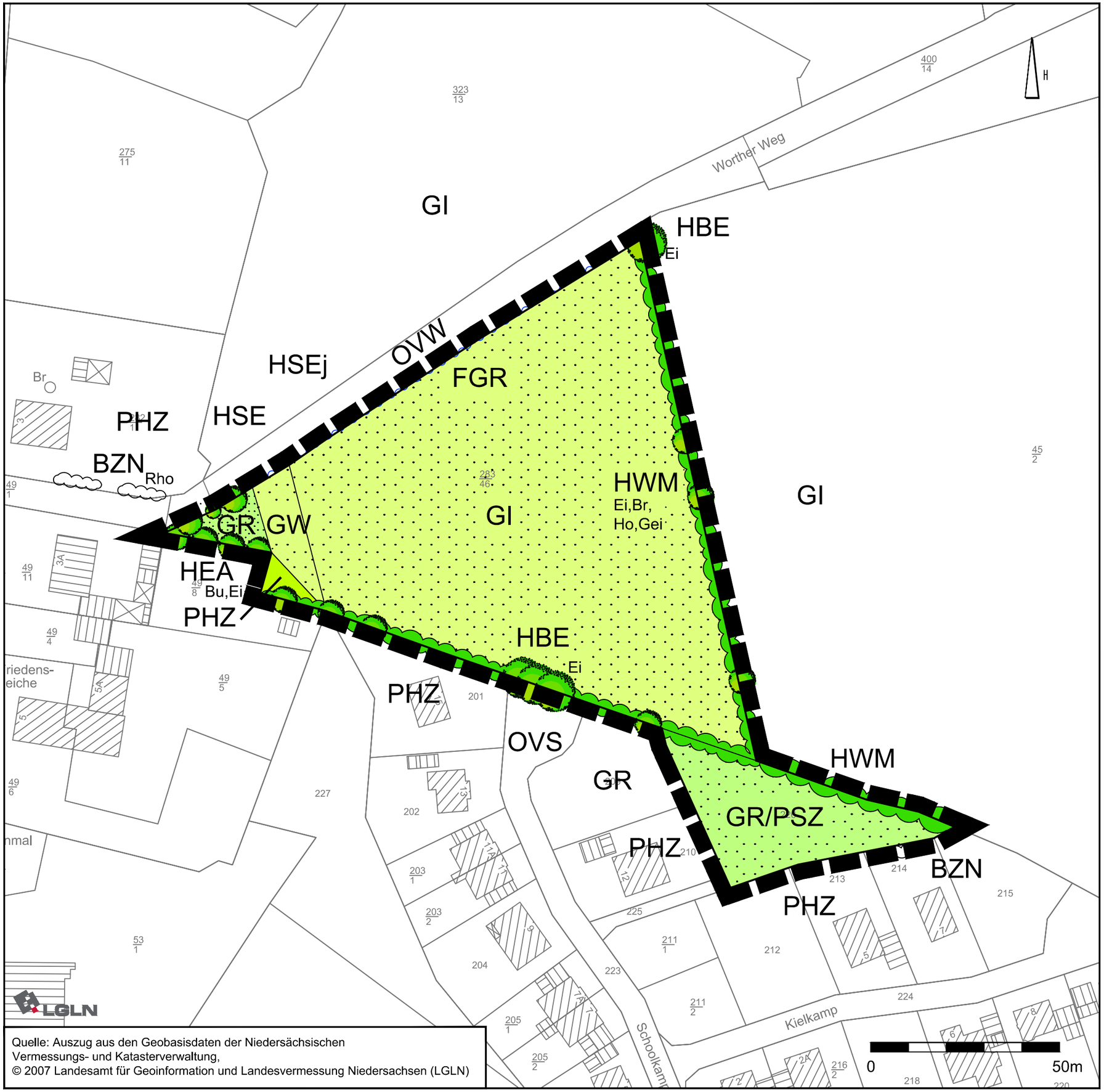
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2007 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsche und Gehölzbestände

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HSEj Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung
- HBE Einzelbaum/Baumbestand
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke

Gewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PSZ Spielplatz

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OVW Weg
- OVS Straße

Sonstiges

- Br Brombeere
- Bu Buche
- Ei Eiche
- Ho Holunder
- Rho Rhododendron

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 I

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Bestandsplan

Februar 2017 M. 1 : 1.000

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

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

26215 Wiefelstede, 03.02.2017

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0769/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

113. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	20.02.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2017	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die 113. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2016 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 07.12.2016 im Martens Gesellschafts- und Gästehaus, Bokel, Bokeler Landstraße 7, 26215 Wiefelstede, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 02.12.2016.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestandsplan

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
113. FNP-Änderung in Bokel

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

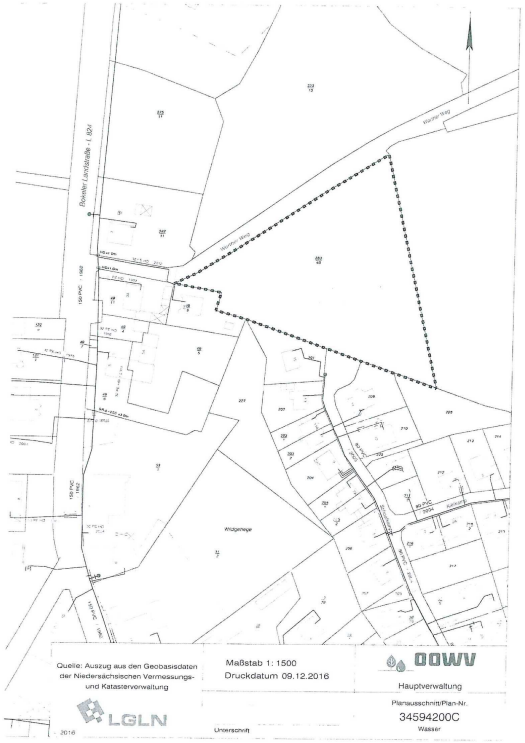
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 02.01.2017	Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung plausibel und begrüßenswert. Sie bedarf insbesondere noch einer vertiefenden Ermittlung der raumordnerischen Festlegungen sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		Entgegen der Aussage im Kapitel 1.5.2 der Begründung zu dieser 113. Flächennutzungsplanänderung trifft das RROP des Landkreises Ammerland Aussagen zum Änderungsbereich. Für den Änderungsbereich 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. Es ist darzulegen, wie mit den Festlegungen des RROP im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung umgegangen wird.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.
		Der Änderungsbereich befindet sich im Wallheckengebiet Bokel, das durch eine hohe Wallheckendichte gekennzeichnet ist. Auf den Wallhecken sind teilweise orts- und landschaftsbildprägende Bäume vorhanden. Damit die für die alten Bäume charakteristische Form und Gestalt erhalten werden kann, ist ein Mindestabstand von 5 Metern zum Wallheckenfuß erforderlich. Anderenfalls wäre durch das Heranrücken der Bebauung ein starker, die Bäume schädigender Rückschnitt erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte daher planerisch generell ein größerer Abstand von der Bebauung zur Wallhecke berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 113. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet um rechtzeitige Abstimmung der Kompensation mit ihr. Darüber hinaus ist die Sanierung von 300 Metern Wallhecke bei meiner unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	Die Kompensation wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen. Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises.
		Für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Änderungsbereiches (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	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 Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BlmSchG nicht zu erwarten sind.
		Angesichts der relativen Nähe des Änderungsbereiches zur Landesstraße 824 rege ich an, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorsorglich zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind, und die Ergebnisse dieser Prüfung auch im Kapitel 3.2.3 der Begründung zu dieser vorbereitenden Bauleitplanung zu dokumentieren. Meiner Ansicht nach kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden, weil die vorhandene Bebauung keinen geschlossenen Bauriegel darstellt, und nach Norden hin die Fläche zudem nicht durch Bebauung geschützt ist.	Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.
		Das im Kapitel 3.2.6 der Begründung erwähnte Entwässerungskonzept liegt meiner unteren Wasserbehörde bislang nicht vor. Bezüglich der Oberflächenentwässerung des Änderungsbereiches hat es am 19.07.2016 bei der Gemeinde Wiefelstede bereits eine Vorbesprechung gegeben, so dass meine untere Wasserbehörde keine grundsätzlichen Probleme sieht; ihr ist jedoch das Entwässerungskonzept noch vorzulegen und rechtzeitig vor Baubeginn ist bei ihr eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zu beantragen.	Das Entwässerungskonzept vom 15.12.2016 wurde zwischenzeitlich 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. Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden. Für die Schmutzwasserentsorgung soll der vorhandene Kanal im Schoolkamp genutzt werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Im Kapitel 2 der Begründung wird auf § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB verwiesen. Ich bitte um redaktionelle Korrektur auf § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 3.2.2 der Begründung über die verkehrliche Anbindung empfehle ich eine redaktionelle Korrektur: "Alter Mühlenweg".	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 5.1 der Begründung wird angekündigt, dass eine Gasleitung im südlichen Änderungsbereich in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden soll. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 I im Parallelverfahren ist jedoch keine derartige Festsetzung und auch keine nachrichtliche Übernahme erkennbar, weshalb ich eine diesbezügliche Harmonisierung der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung empfehle.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		In der Einleitung zum Umweltbericht (Kapitel 1) wird dieser fälschlicherweise als Teil der Begründung zum Bebauungsplan bezeichnet. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur.	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird angepasst.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich empfehle, in den Verfahrensvermerken zum Aufstellungsbeschluss und zur öffentlichen Auslegung das beschlussfassende Organ (VA) zur besseren Transparenz ganz auszuschreiben (Verwaltungsausschuss), im Verfahrensvermerk zur Genehmigung den Schrägstrich zur Trennung zwischen Auflagen und Ausnahmen zu ergänzen und im Verfahrensvermerk zum Beitrittsbeschluss als zweiten Satz einzufügen: "Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .. gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .. gegeben."	Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.12.2016	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes liegt östlich der L 824 „Bokeler Landstraße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt im Ortsteil Bokel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen. Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen erschlossen.	
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist zu beachten: Das Plangebiet ist ggf. durch die vom Verkehr auf der L 824 „Bokeler Landstraße" ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen 14.12.2016	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 02.01.2017	Im Umfeld des Geltungsbereiches der 113. Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Oltmanns, Bruns, Martens, Klarmann und Neumann. Im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 123 wurde die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 zu erwartende Geruchsimmissionssituation in 2003 von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, seinerzeit Landwirtschaftskammer Weser-Ems, mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 113. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BlmSchG nicht zu erwarten sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Fläche für die notwendige externe Kompensation für die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sollte bereits in der Begründung zur der 113. Flächennutzungsplanänderung benannt werden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben.	Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss geregelt.
		Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 113. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Der Hinweis wird beachtet.
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.12.2016	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Änderungsbereich sind keine Leitungen vorhanden.
		Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. 	Der Hinweis wird beachtet. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 16.12.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.12.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7	LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseiti-gungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 05.12.2016	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerfor-schung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine histori-sche Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition aus-gewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luft-bildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Um-weltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durch-geführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittel-belastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	NABU Wiefelstede Eschenstr. 6 26215 Wiefelstede 06.01.2017	Zu dem o. a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde im Jahr 1989 aufgestellt und ist aufgrund veränderter Zielvorstellungen in den planungsrelevanten Handlungsfeldern veraltet. Die geplanten Nutzungsänderungen im Gemeindegebiet werden häufig mit informellen Teilgutachten begründet („Entwicklungsstudie Metjendorf", „Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung", Gewerbeentwicklungskonzept", „Seniorenpolitisches Konzept" etc.). Diese Konzepte sind sehr schlank gefasst und auf die Begründung des kurzfristigen Bedarfes ausgerichtet. Wesentliche Teilaspekte werden nicht hinreichend zusammengeführt. Nach der Auffassung des NABU bedarf es einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der sämtliche Grundlagen zu den abwägungsrelevanten Handlungsfeldern beinhaltet. Hierzu gehört unbedingt eine aktuelle Befassung mit dem Naturhaushalt im Gemeindegebiet, welche sinnvollerweise in Form eines Landschaftsplanes erarbeitet werden sollte. Die vorliegende Planung folgt dem Ziel einen kleinen Siedlungsbereich zu erweitern, der sehr schlecht an die Versorgung des täglichen Bedarfes, Schulen und weitere Versorgungsinfrastruktur angebunden ist. Anwohner werden vermehrt an die Nutzung des privaten Kraftfahrzeuges gebunden sein. Der Zersiedelung wird weiter Vorschub geleistet und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird die Folge sein. Anforderungen an eine auf den Bestand abgestimmte Planung, die etablierten Standards der Grünplanung folgt, kann die vorliegende Planung nicht erfüllen.	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. 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Es ist erkennbar, dass das Hauptaugenmerk auf die maximale Ausnutzung der potentiellen Bauflächen gelegt wurde. Der südliche Gemeindeteil mit dem FFH-Gebiet Mansholter Büsche und der umgebenden Wallheckenlandschaft hat eine hohe landschaftliche Qualität. Deshalb wäre einer zurückhaltenden Planung, die zumindest im Hinblick auf die Wallhecken dem Vermeidungsgebot folgt, unbedingt der Vorzug zu geben. Landschaftsbildprägende Gehölzbestände und Wallhecken werden den Baugrundstücken zugeschlagen. Die erhebliche Schädigung derartiger Landschaftselemente, die gärtnerische Überformung bzw. Entfernung der Großgehölze wird seit Jahren geduldet, obwohl Erhaltungsgebote in den Bauleitplänen dem entgegenstehen. Die vorhandenen Wallhecken werden deshalb im Abwägungsvorschlag in ihrer Bedeutung als historische Grünelemente mit raumbildender und ökologischer Funktion nicht hinreichend gewürdigt. Wallhecken haben aufgrund ihres lokal begrenzten Vorkommens in Niedersachsen eine überregionale Bedeutung, die sich auch im Wallheckenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) widerspiegelt. Insbesondere die Notwendigkeit Wallhecken unter Zurückstellung des Vermeidungsgebotes an Ort und Stelle zu opfern, ist nicht hinreichend begründet. Das „Gesamträumliche Zielkonzepte zur Wohnbauflächenentwicklung " liegt im Wortlaut nicht vor. Die zitierten Textpassagen geben keinen Hinweis auf die Notwendigkeit den Wohnraumbedarf im genannten Umfang explizit am vorgeschlagenen Standort zu realisieren.	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. 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. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens bleibt der Schutzstatus weitestgehend erhalten. Der versieglungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. 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. 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, Neuenkruge, 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NABU	Ein Zurücknehmen der Bauflächen zugunsten von Grünfestsetzungen erscheint ohne weiteres möglich, ohne eine angemessene Bebauung grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung ist nach der Auffassung des NABU dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen. Die beabsichtigte Festsetzung der Großgehölze wird nicht zu deren Erhalt beitragen, wie zahlreiche Beispiele im Gemeindegebiet zeigen. Die Baumkronen ragen zu weit in die Baugrundstücke hinein. Dieses wird zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung durch Rückschnitte, Schädigungen im Wurzelraum sowie zur Entnahme von Großgehölzen führen. Die Aufgabe des Wallheckenschutzes wird zu einer Überformung des Wallkörpers und damit zu einer Zerstörung der Wallhecke führen.	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. Dem Verlust der Wallhecke wird vollständig kompensiert. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.
		Zielführend ist die Herausnahme der Kronentraufbereiche aus den überbaubaren Flächen unter Beibehaltung des Wallheckenschutzes sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, welche mindestens den Kronentraufbereich der Großgehölze auf der Wallhecke umfassen sollte.	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände werden die Bauflächen auf einen Abstand von 5 m zurückgenommen. Der Wertverlust der Wallhecke wird kompensiert (siehe oben).
		Die Planunterlagen geben darüber hinaus keine Hinweise auf die Ausgestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen. Den vorgelegten Unterlagen fehlt eine kartographische Darstellung, verbunden mit einer konkreten Beschreibung der Maßnahmen in Art und Umfang. Ohne diese sind die vorlegten Unterlagen unvollständig und damit für ein rechtssicheres Verfahren ungeeignet und widersprechen den Zielen eines Beteiligungsverfahrens. Hinweise auf eine zukünftige Abarbeitung bzw. auf notwendige Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises oder andere sind nicht ausreichend. Bereits in vorangegangenen Verfahren wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Leider finden sich in den zugehörigen Beschlussfassungen noch keine ausreichend konkreten Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen. Dieses Vorgehen ist nach der Auffassung des NABU nicht rechtskonform. Wir bitten darum die entsprechenden Hinweise auf Kompensationsmaßnahmen konkret zu formulieren.	Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Avacon AG, Schreiben vom 02.12.2016 und 10.01.2017
2. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 14.12.2016
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.01.2017
4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 07.12.2016
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 05.12.2016
6. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 07.12.2016
7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 06.12.2016
8. GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 06.12.2016
9. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.01.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

B-Plan Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II – Erweiterung“
und 113. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 4 (1) BauGB
am Mittwoch, den 07. Dezember 2016, um 19.00 Uhr, im Martens Gesellschafts- und Gästehaus, Bokel
Bokeler Landstraße 7, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 19.00 Uhr. Er geht kurz auf die bisherigen Beratungen und die Erschließung ein. Da die Oberflächenentwässerung nicht wie geplant möglich war, sei nun vorgesehen, den vorhandenen Spielplatz aufzulösen, um dort ein Regenrückhaltebecken anlegen zu können. Im neuen Baugebiet soll als Ersatz ein neuer Spielplatz errichtet werden. Die ca. 10 bis 11 Grundstücke sollen der Eigenentwicklung, d. h. den Bürgerinnen und Bürgern aus Bokel und Umgebung vorbehalten sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Die Wallhecken sollen erhalten bleiben, jedoch entsprechend einer Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreises Ammerland, ihren Schutzstatus verlieren, da erfahrungsgemäß der einzuhaltende Schutzstreifen in der Praxis kaum beachtet werde. Dieser Eingriff in die Natur werde extern kompensiert. Geplant sei, den Baustellenverkehr über den Worther Weg zu führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das neue Baugebiet soll eine ähnliche dörfliche Struktur wie die bestehende Siedlung erhalten. Die geplanten Festsetzungen (z. B. zur Dachneigung und zur Einfriedung) entsprechen daher denen des Bebauungsplanes Nr. 123. Zur Anbindung an den Worther Weg sei ein Rad- und Fußweg mit der Option eines späteren Ausbaus geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen erläutert das Entwässerungskonzept anhand der Präsentation.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Herr Kowal schlägt vor, das neue Baugebiet über den Worther Weg zu erschließen, um den Verkehr zu entzerren und den Alten Mühlenweg, der von vielen Kindern als Schulweg genutzt werde, nicht noch stärker zu belasten und die Schulkinder nicht weiteren Gefahren auszusetzen. FBL Siemen weist darauf hin, dass die vorgestellte Erschließungsvariante so von den Gremien beschlossen worden, aber eine Änderung durchaus noch möglich sei. Hierbei seien allerdings die hohen Kosten für den Ausbau des Worther Weges und die Einmündungs- und Sichtproblematik im Einmündungsbereich an der Bokeler Landstraße zu berücksichtigen.	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. 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.
Auf Anfrage von Herrn Dr. Prigge erklärt Frau Abel, dass der Schutzstatus der Wallhecken zwar wegfalle, die Bäume jedoch zu erhalten seien. Neben dem Erhaltungsgebot werde außerdem ein Nachpflanzungsgebot festgesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Dr. Prigge erklärt FBL Siemen, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Kompensation am Wallheckensanierungsprogramm des Landkreises beteiligen werde. Wo die Maßnahmen durchgeführt werden, könne man nicht sagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Herrn Kowal erklärt FBL Siemen, dass Spielplätze in einer Größe von über 1.000 m² unwirtschaftlich seien. Üblicherweise habe ein Spielplatz eine Größe von maximal 650 m². Zur Lösung der Entwässerungsproblematik habe man keine andere Möglichkeit gefunden. Die Gremien hätten diesem Konzept schließlich zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage erklärt FBL Siemen, dass vorgesehen sei, das Regenrückhaltebecken einzuzäunen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Kowal regt an, die Straßenbreite zu reduzieren. Obwohl der Schoolkamp eine Spielstraße sei, werde dort häufig viel zu schnell gefahren.	Der Schoolkamp ist bereits verkehrsberuhigt ausgebaut, weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
FBL Siemen weist darauf hin, dass der Schoolkamp überwiegend von Anliegern genutzt werde. Bauliche Maßnahmen, wie beispielsweise das Anlegen von Schwellen, seien zwar möglich, hätten aber häufig auch ungewünschte negative Auswirkungen. Im Schoolkamp wurden noch nach dem damaligen Konzept verkehrsberuhigende bauliche Maßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise das Anlegen von Beetanlagen, um die Fahrbahn an einigen Stellen zu verengen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Kowal verweist auf den Verkehr durch Lieferanten und andere Dienstleister sowie Handwerker.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen erklärt, dass bei den bisherigen Geschwindigkeitsmessungen in Spielstraßen Höchstgeschwindigkeiten von maximal 25 bis 30 km/h gemessen worden seien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Martens schlägt vor, den Worther Weg zu beleuchten, um ihn als Schulweg nutzen zu können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen hält entgegen, dass dieser dann auch ordnungsgemäß hergestellt werden müsse.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Haake befürchtet Schäden am Worther Weg durch die geplant Nutzung als Baustellenzufahrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
FBL Siemen erklärt, dass die Beseitigung der Schäden aus Mitteln der Maßnahme erfolgen werde. Der Satzungsbeschluss werde voraussichtlich noch vor der Sommerpause gefasst und die Ersterschließung im Herbst 2017 durchgeführt werden. Er werde angestrebt, die Grundstücke in 2 bis 3 Jahren unter Beachtung der Vergaberichtlinien zu veräußern. Anschließend sei der Endausbau geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 113. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2012 LGLN

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

Planverfasser

Die 113. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

_____
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung der 113. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 113. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Genehmigung

Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

_____

Beitrittsbeschluss

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

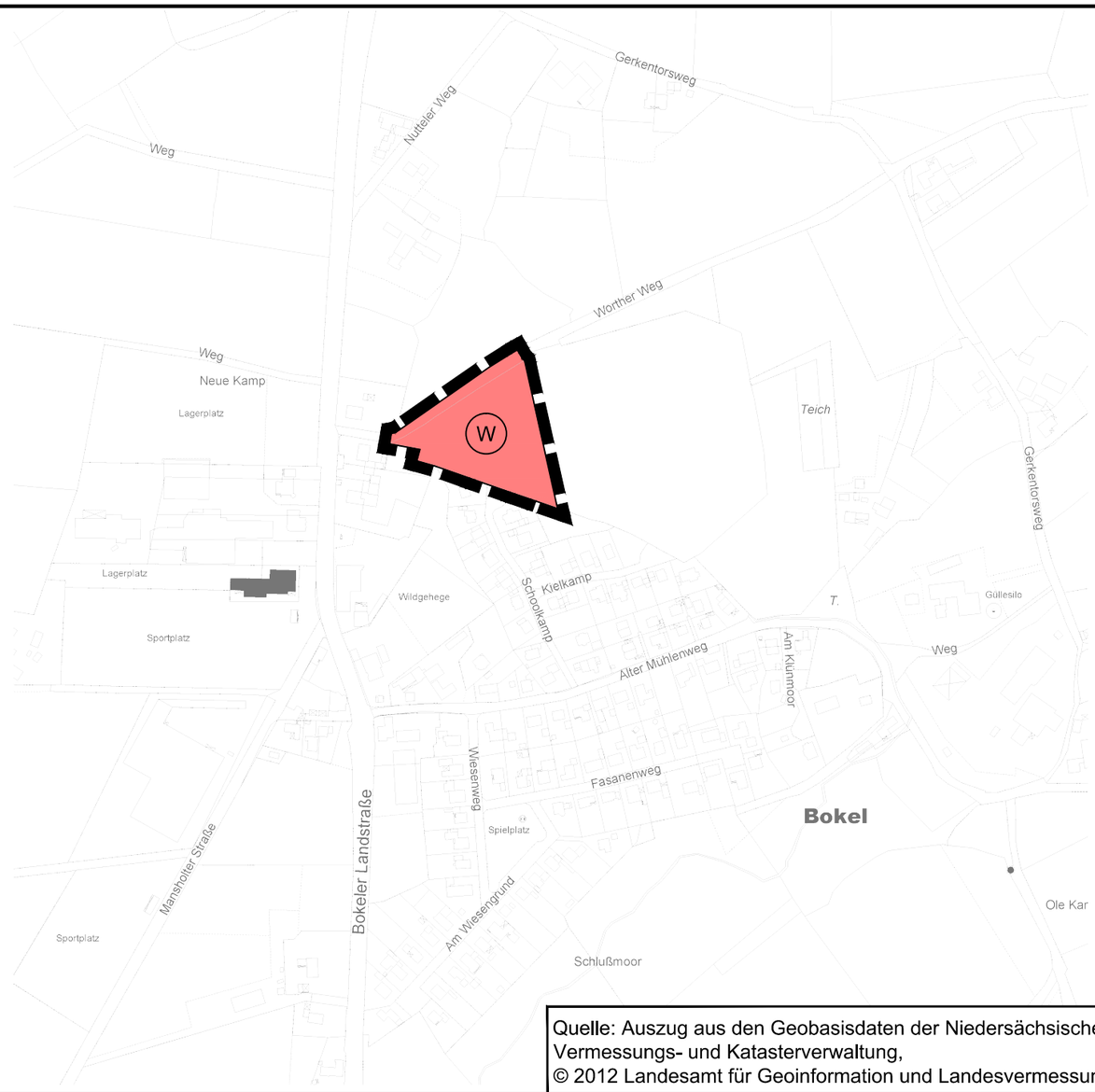
Die 113. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

_____
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



M. 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 113. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 113. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 113. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

W — Wohnbaufläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

113. Flächennutzungsplanänderung

Entwurf

Stand: Februar 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



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 6
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 6
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 7
3.2 Relevante Abwägungsbelange 8
3.2.1 Belange der Raumordnung 8
3.2.2 Verkehrliche Belange 8
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 10
3.2.5 Belange des Artenschutzes 10
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede 10
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 12
3.2.8 Klimaschutz 12
3.2.9 Belange der Landwirtschaft 12

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 13

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 13
5.1 Ver- und Entsorgung 13
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 13

TEIL II: UMWELTBERICHT 14

1. EINLEITUNG 14
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 14
1.2 Ziele des Umweltschutzes 14
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung 16

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 18
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes 18
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 19
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 20
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 21
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 23

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 23
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 23
3.1.1 Verwendete Verfahren 23
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 23
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 23
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

ANLAGEN

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 Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 1 ha große Änderungsbereich erfasst einen Bereich östlich der „Bokeler Landstraße“ (L 824) in Bokel. Nördlich wird der Änderungsbereich durch den „Worther Weg“ und südlich durch das Wohngebiet „Alter Mühlenweg II“ (Bebauungsplan Nr. 123) abgegrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bokel. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.

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 den Änderungsbereich an. Westlich, an der L 824 befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Auf der Westseite der L 824 sind Mischnutzungen und Gewerbebetriebe 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 das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend 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.

1.5.4 Bebauungspläne

Angrenzend gilt im Westen der Bebauungsplan Nr. 56 mit der Ausweisung von Mischgebieten. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 123 an das Plangebiet an. Dort ist ein Allgemeines Wohngebiet 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 mittleren 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.

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 in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf sowie in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten. Im Gesamträumlichen Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung wurde für die ländlichen Ortsteile – hierzu gehört auch Bokel – ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 119 Haushalte (10,41 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs soll daher eine Wohnbaufläche im Anschluss an die Siedlung „Alter Mühlenweg II“ 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. 4 BauGB), hat die Gemeinde dieses geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf nicht ausreichend durch Maßnahmen 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.

Die vorliegende Planung dient dabei der Sicherung der Eigenentwicklung sowie der Schaffung von Wohnraum in Bokel. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 11 Grundstücken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebiete dar. Zudem ist die verkehrliche Infrastruktur sowie die ÖPNV-Anbindung stellen ein positives Standortkriterium dar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über einen Anschlusspunkt im Norden des Wohngebiets „Alter Mühlenweg II“ erfolgen. Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft werden vorhandene Gehölze erhalten.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 123 I aufgestellt, um das Plangebiet als Baugebiet zu entwickeln. Die 113. Flächennutzungsplanänderung erfasst einen geringfügig kleineren Bereich als der neu aufgestellte Bebauungsplan.

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

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 17 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 zur Kompensation wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Der Hinweis zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Geruchsimmissionen 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.

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.

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,
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.

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

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 die Straße „Alter 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.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

- **Gewerbelärm**

Des Weiteren befindet sich an der „Bokeler Landstraße“ eine Gaststätte. In einem für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 erarbeiteten Lärmschutzgutachten[1] 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.

- **Geruchsimmissionen**

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 Immissionsschutzgutachten[2] erstellt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplans Nr. 123 möglich, da der Grenzwert in IW=0,10 überwiegend eingehalten wird. Im Änderungsbereich wird der Grenzwert deutlich unterschritten. Daher ist für den Änderungsbereich nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.

---

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

2 Immissionsschutzgutachten gemäß Geruchsimmissions-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 versieglungsbedingter Eingriff. Der Wallheckenschutz gemäß § 29 BNatSchG (geschützter Landschaftsbestandteil) kann aufgrund der heranrückenden Bebauung an den Wohngrundstücken nicht aufrechterhalten werden. Die Gehölze werden jedoch erhalten. Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises. Für den versieglungsbedingten Eingriff und den Verlust der Wallhecke 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, Neuenkruge, 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 versieglungsbedingte 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 Entwässerungskonzept[3] 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. 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 eine innere Durchgrünung gesichert wird.

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.

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

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für den betreffenden Planungsraum in Bokel werden zur Schaffung von Bauplätzen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1 ha dargestellt. Hieraus soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

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 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 Ortsübliche Bekanntmachung	25.04.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	07.12.2016 02.12.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	01.12.2016 06.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: Ortsübliche Bekanntmachung	27.02.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 113. 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 dargelegt.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes am Alten Mühlenweg in Bokel vorzubereiten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 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 Gehölzbestand über.

Mit der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlichen Flächen verbunden.

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. 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. 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.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung zur Erweiterung eines bestehenden und ausgelasteten Wohngebietes in Bokel wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bedeutenden Gehölzstreifen erhalten bleiben (Wallhecke, Grünfläche am Siedlungsrand).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die Biologische Vielfalt, *2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie *3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeitige landwirtschaftliche Grünlandnutzung mit den Gehölzbeständen. Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenkomplex im Osten und Süden sowie der am westlichen Siedlungsrand ausgeprägte Gehölzbestand (Siedlungsgehölz). Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sowie des Funktionsverlustes der Wallhecke sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), 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.	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.
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).	Die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft geregelt.
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 befinden sich an Plangebietsgrenzen Wallhecken, die im FNP nicht dargestellt werden. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die Gehölze als zu erhalten festgesetzt, der Wallheckenstatus aber wird aufgehoben und entsprechend kompensiert.
Landschaftsrahmenplan	
Am Rand eines Wallheckengebietes mit hoher Dichte und Vernetzung	Gemäß Bebauungsplan Nr. 123 I werden die Gehölze der Wallhecke erhalten, der Wallheckenfunktionsverlust und der Schutzstatus werden in die Bilanzierung eingestellt.

1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

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 Altgehölze 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

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.

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.

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 Gehölzen der 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 Landschaftsrahmenplan[5] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Boden, Wasser, Klima/Luft

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. Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[7] 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].

---

5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

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 vereinzelten Brennnesseln und breitblättrigem Ampfer.

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 Zufahrstsbereich der angrenzednen Wohnnutzungen versiegelt, im weiteren Verlauf jedoch nur als landwirtschftlicher 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.

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 Wallhecken- und Gehölzbeständen 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 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 der Änderungsbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung und grenzt im Süden unmittelbar an ein Wohngebiet mit Erschließungsstraße und Spielplatz an.

Somit ist anzunehmen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung von Wohnbauflächen auf bisher als Grünland genutzten Flächen vorbereitet.

Diese Flächeninanspruchnahme führt zu versiegelungsbedingten Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie zu Verlusten von Biotopstrukturen mit Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensgemeinschaften.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan die Gehölze auf den Wallhecken erhalten. Weitere Maßnahmen zur Wasserwirtschaft, zum Schutz der Wallhecken, Anlage eines Spielplatzes sowie Eingrünungsmaßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 123 I konkretisiert.

❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Überplanung der Grünlandfläche ist der Verlust an Biotopstrukturen verbunden, der als erheblicher Eingriff zu werten ist.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die Gehölze auf den Wallhecken als zu erhalten festgesetzt, ein Wert- und Funktionsverlust der Wallhecken wird angenommen und in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

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 genutzter Bereich in ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet. Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Süden und den Worther Weg im Norden als Siedlungsraum vorgeprägt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird durch den Erhalt der prägenden Gehölze – vor allem nach Osten zur freien Landschaft – 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

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 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

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. Ergänzend sind Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, um Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgleichen zu können.

Im Flächennutzungsplan wird nur eine Wohnbaufläche dargestellt. Daher wird auf die konkreten Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes verwiesen. Dieser umfasst:

- Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke
- Erhalt des Baumbestandes im Westen
- 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.

Maßnahmen zum Ausgleich umfassen:

- Gestaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zum Schutz der Wallhecke, als Maßnahmenflächen zur Umsetzung eines Rückhaltebeckens, weitere Grünfläche zur Anlage eines Spielplatzes.

- Umsetzung von privaten Grünflächen zum Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke und weiterer Gehölze im Westen sowie ergänzende Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken und Pflanzung von Hecken zur Einfriedung von Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

➢ **Eingriffsbilanzierung**

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 ha**	**Wertstufe**	**Werteinheit**
Intensivgrünland (GI, GW)	0,89	2	1,78
Randliche Gehölze (Wallhecken, Siedlungsgehölze)	0,11	3	0,33
Summe	**1,00**		**2,11**

Planung	**Größe ha**	**Wertstufe**	**Wertstufe**
Wohnbauflächen auf rd. 0,89 ha			
versiegelt (45%)	0,40	0	0
nicht überbaubare Fläche, Gärten, Verkehrsgrün	0,49	1	0,49
Erhalt der Gehölze (gemäß B-Plan Festsetzungen)	0,11	3	0,33
Summe	**1,00**		**0,82**

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

➢ **Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus**

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 erfordert Kompensationsmaßnahmen an Wallhecken auf einer Länge von 270 m.

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Standort handelt es sich um eine Arrondierungsfläche zu bestehenden Wohngebieten in Bokel.

Für die Erschließung ist im südlich unmittelbar angrenzenden Wohngebiet die Straße Schoolkamp bereits bis an die Plangebietsgrenze angelegt worden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] 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]

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 ändert den Flächennutzungsplan, um das Wohngebietsangebot in Bokel zu erweitern. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Änderungsbereiches ausschließlich einer intensiven Grünlandnutzung, jedoch wird das Gebiet auf der östlichen und südlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauchwallhecke eingerahmt.

---

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

11 interaktive Umweltkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver)

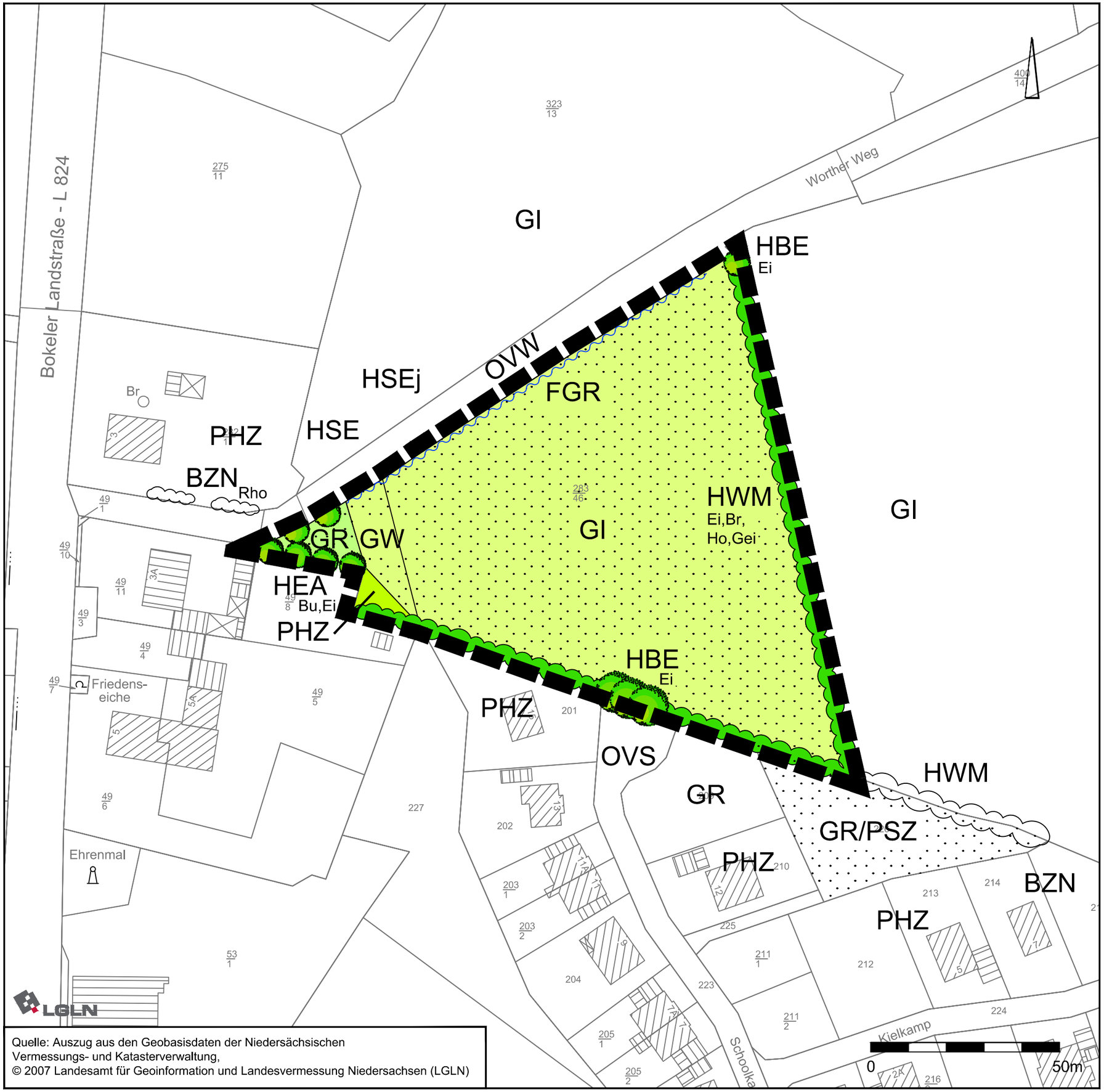
12 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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.

Die Gehölze der randlich ausgeprägten, geschützten Wallhecken (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG) im Osten und Süden werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan zwar erhalten, jedoch werden diese durch die heranrückende Bebauung in ihrer Wertigkeit und den Verlust der Funktionszusammenhänge abgewertet. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisierende Maßnahmen festgesetzt.

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

Trotz Berücksichtigung des Erhalts prägender Gehölze verbleibt aufgrund der Versiegelung und Inanspruchnahme von Grünlandflächen ein Eingriff, der eine externe Kompensation erforderlich macht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2007 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsche und Gehölzbestände

- HSE — Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HSEj — Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung
- HBE — Einzelbaum/Baumbestand
- HWM — Strauch-Baum-Wallhecke

Gewässer

- FGR — Nährstoffreicher Graben

Grünland

- GI — Artenarmes Intensivgrünland
- GW — Sonstige Weidefläche

Grünanlagen

- GR — Scher- und Trittrasen
- BZN — Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEA — Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHZ — Neuzeitlicher Ziergarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OVW — Weg

Sonstiges

Br	Brombeere
Bu	Buche
Ei	Eiche
Ho	Holunder
Rho	Rhododendron

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

113. Flächennutzungsplanänderung

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Bestandsplan

Februar 2017 — M. 1 : 1.000

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