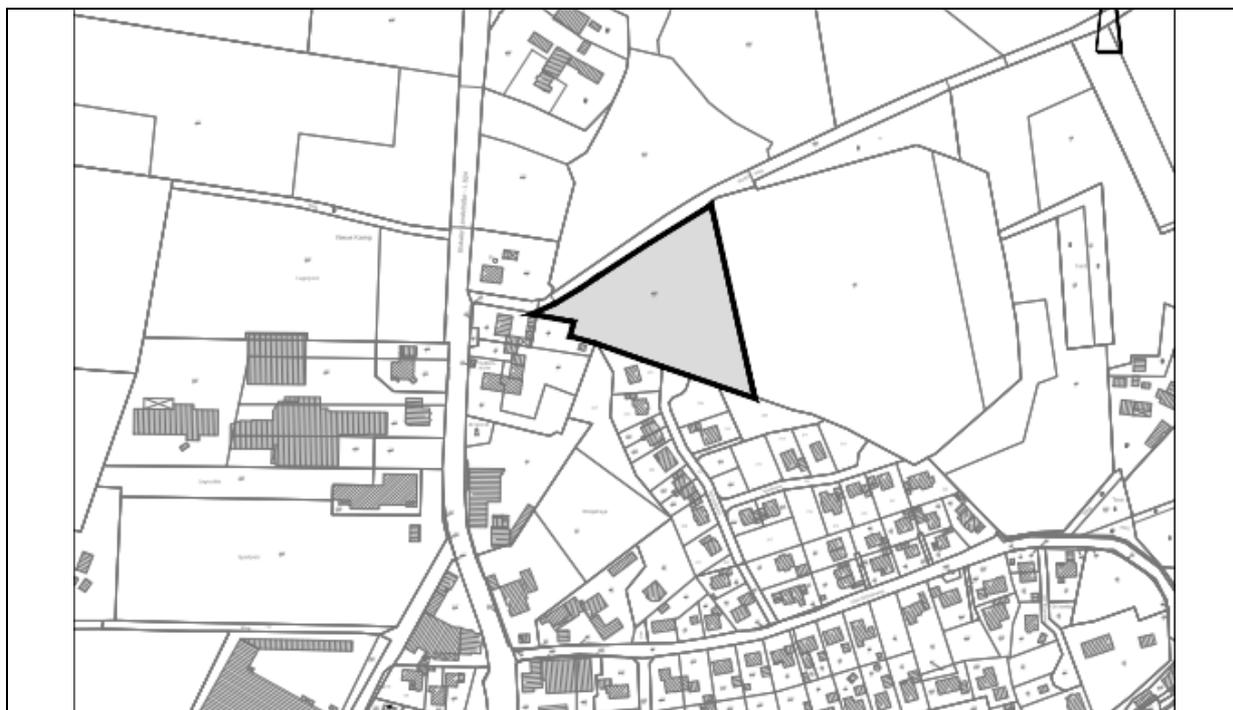


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

Mai 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





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	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.....	5
3.	WeSENTliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	6
3.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.....	6
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	7
3.1.3	Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	8
3.1.3	Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	8
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	12
3.2.5	Belange des Artenschutzes	12
3.2.6	Belange des NABU Wiefelstede	12
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft.....	14
3.2.8	Klimaschutz	14
3.2.9	Belange der Landwirtschaft	14
4.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	15
5.	Ergänzende Angaben	15
5.1	Ver- und Entsorgung	15
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
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes	20
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
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

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), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl, Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (GVBl. S. 226).

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 Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) 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 Flächen im Plangebiet 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 mittlerem Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend des Gesamträumlichen Zielkonzepts Wohnbauentwicklung (2013) die Schaffung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Bokel weitestgehend ausgeschöpft sind. 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 Gesamtäumlichen 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 gemäß § 3 (1) BauGB

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 gemäß § 4 (1) BauGB

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. Die 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 Luftbilddauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.



3.1.3 Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Von privater Seite wurde 1 Stellungnahme abgegeben.

Von dem an der Bokeler Landstraße gelegenen Betonsteinwerk wurde darauf hingewiesen, dass es durch den produzierenden Betrieb bei bestimmten Wind- oder Witterungsverhältnissen zu Beeinträchtigungen durch Staub oder Lärm kommen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den gewerblichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der „Bokeler Landstraße“ werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet mit mehr als 100 m sowie der bereits dazwischen liegenden Bebauung mit Schutzansprüchen eines Mischgebiets keine relevanten Auswirkungen erwartet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass entlang der L 824 eine dichte Schutzpflanzung besteht, die eine Staubeentwicklung in Richtung Plangebiet abmildern kann.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

In der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Fachbehörden wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, davon 4 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Landkreis sieht die Abwägung zur Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Landwirtschaft als nicht ausreichend an, da diese auf einem veralteten Gutachten basieren und im Plangebiet kein Immissionspunkt festgelegt ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung zu den Belangen der Landwirtschaft ergänzt. Der Landkreis sieht die Abwägung zur Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Gewerbelärm als nicht ausreichend an, da diese auf einem veralteten Gutachten basieren und im Plangebiet kein Immissionspunkt festgelegt ist. Hierzu wurde die Abwägung zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzt. Zudem hat der Landkreis auf eine fehlende Beurteilung des Verkehrslärms vom Worther Weg hingewiesen. Dieser Hinweis kann nicht nachvollzogen werden, da der Weg nur wenig frequentiert wird. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Seitens des Landkreises (und auch von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) wurde im Vorverfahren lediglich auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm durch die Landesstraße L 824 hingewiesen. Diesbezüglich wurde die Abwägung zum Entwurf bereits ergänzt und ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen. Die Abwägung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises abgestimmt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind.

Die Hinweise zur Bilanzierung und zum Kompensationsnachweis werden beachtet, hierzu wurde der Umweltbericht ergänzt.

Der Hinweise zu den Aussagen der Raumordnung werden beachtet; die Begründung wird angepasst. Der Hinweis zur Entwässerung wird beachtet; die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt. Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

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

Gemäß dem LROP (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, Punkt 2.1) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Bokel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend verlängert werden, so dass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung mit nur ca. 11 Baugrundstücken steht den Zielen der Landesraumordnung damit nicht entgegen.

Für das Plangebiet ist im RROP 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.

Der "Worther Weg" ist nur als Sandweg ausgebaut und weist ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Verkehre mit geringer Geschwindigkeit. Nennenswerter Anliegerverkehr ist nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm vom Worther Weg sind nicht zu erwarten. Selbst wenn der Worther Weg im ersten Abschnitt ausgebaut werden würde und der Plangebietsverkehr über diese Anbindung abgeleitet würde, würden aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken.

➤ Gewerbelärm

Des Weiteren befindet sich an der „Bokeler Landstraße“ eine Gaststätte. In einem für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 erarbeiteten Lärmschutzgutachten¹ wurde festgestellt, dass die Richtwerte gemäß TA-Lärm für seltene Ereignisse (Festveranstaltung) nachts teilweise überschritten werden. Im Bebauungsplan Nr. 123 wurde seinerzeit aufgrund nächtlicher Richtwertüberschreitungen bei jährlichen Festveranstaltungen nachts eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume für die erste Bauzeile getroffen wurde. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Die Gemeinde hat abgeschätzt, dass für das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung zur Gaststätte keine relevanten Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind und entsprechend auch keine Festsetzung zum Schallschutz getroffen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Festveranstaltungen zwischenzeitlich aufgegeben wurden, so dass diese Lärmquelle nicht mehr existiert. Der Betrieb der Gaststätte wird vorrangig im Gebäude geführt, so dass diesbezüglich keine Lärmwirkung zu erwarten ist. Die Stellplätze sind teilweise durch die Gebäude abgeschirmt und liegen über 100 m vom Plangebiet entfernt. 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.

In Bezug auf den Gewerbelärm wurden in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB von den Fachbehörden keine Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgebracht, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass Untersuchungen zum Gewerbelärm entbehrlich sind.

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

➤ Geruchsmissionen

In Umfeld des Plangebiets befinden sich insgesamt fünf landwirtschaftliche Hofstellen. Die nördliche Hofstelle liegt in ca. 120 m Entfernung, die östlichen Hofstellen in 260 m bis 545 m Entfernung zum Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Bokel- Alter Mühlenweg II“ wurde ein Immissionsschutzgutachten² erstellt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsmissionsrichtlinie (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 Geruchsmissionen 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 Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Daher hat die Gemeinde aus diesem Gutachten für den Vorentwurf die Abschätzung abgeleitet, dass keine relevanten Emissionen der Hofstellen auf das Plangebiet einwirken. Diese Abschätzung basiert auch auf der Feststellung, dass die Emissionen von Ost nach West abnehmen und auf der Höhe des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit den Vorentwurfsunterlagen eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt wurde. 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. Der Landkreis als Träger öffentlicher Belange hat sich in Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) dahingehend geäußert, dass für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreichen würde. 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 Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind. Diese Aussagen - sowohl von der Landwirtschaftskammer als auch vom Landkreis - hat die Gemeinde als Hinweis auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewertet. Demnach konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass der vorhandene Detaillierungsgrad ausreichend ist. Die Gemeinde hat daher für die Entwurfsfassung kein weiteres Geruchsgutachten eingeholt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aussage der Landwirtschaftskammer (als Fachbehörde und Vertreter der landwirtschaftlichen Belange), dass im Plangebiet erhebliche Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind, für die Abwägung und Konfliktbewältigung ausreichend ist. Das Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 17.01.2017 wurde der unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – in Kopie zugestellt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind.

² Immissionsschutzgutachten gemäß Geruchsmissions-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 erhalten. Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises. Für den versiegelungsbedingten 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 Gesamtäumliche Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung mit entsprechendem Nachweis des Wohnraumbedarfs liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen ca. 80 % in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf und ca. 20 % in den dörflichen Ortsteilen Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkrüge, Borbeck und Spohle abgedeckt werden. Für die dörflichen Ortsteile wurde einen Anteil von 10,41 ha festgestellt, der bis 2017 noch nicht in gedeckt werden konnte. Es verbleibt noch ein erheblicher Bedarf nach Wohnbauflächen, auch zur Eigenentwicklung vom Bokel. Mit der vorliegenden Planung können 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 200 Anträge – davon 18 für den Ortsteil Bokel – auf Erwerb eines Baugrundstückes für Wohnbauzwecke von Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern und ehemaligen Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern gemäß den „Richtlinien des Rates der Gemeinde Wiefelstede für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“, die kein Hauseigentum besitzen, vor. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Daher sollen an geeigneten Standorten neue Baugebiete entstehen.

Die Sicherung der Wallhecken bzw. des Wallheckenschutzstatus durch Schutzstreifen hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, da Überformungen des Schutzbereichs durch Einbeziehung in den Gartenbereich nicht auszuschließen sind. Die Gemeinde verzichtet zugunsten der Siedlungsentwicklung auf den Erhalt des Wallheckenstatus. Die Gemeinde gibt damit der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Der Erhalt des Wallheckenstatus ist aufgrund der heranrückenden Bebauung nicht zielführend. Auf den Erhalt des Schutzstatus der Wallhecke wird daher in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland verzichtet und stattdessen eine Kompensation für den Verlust der Wallhecke durch Neuanpflanzung oder durch Ausgleichszahlung beim Landkreis Ammerland für das Wallheckenschutzprogramm gesichert. Der Gehölzbestand auf der Wallhecke bleibt jedoch zur Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild – bis auf einen Durchbruch für die Erschließung – auf ganzer Länge erhalten und wird durch Festsetzungen gesichert, so dass die ökologische Funktion und faunistische Wertigkeit in einem hohen Maße aufrechterhalten bleibt. Für abgängige Bäume gilt ein Nachpflanzungsgebot. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände werden die Bauflächen auf einen Abstand von 5 m zurückgenommen. Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens bleibt der Schutzstatus weitestgehend erhalten.



Der versiegelungsbedingte Eingriff wird ebenfalls vollständig kompensiert, so dass der Verlust der Wertigkeit der Grünlandflächen ebenfalls ausgeglichen wird. Die Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der Siedlungsrand zugunsten der Neubebauung verschieben wird. Dieses nimmt die Gemeinde aber in Kauf, um den anstehenden Wohnraumbedarf zu decken.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

Für die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept³ erstellt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Oberflächenwasser von der Verkehrsanlage und von den Privatgrundstücken soll gedrosselt in den Regenwasserkanal der Straße Schoolkamp eingeleitet werden. Als Retentionsraum ist ein Rückhaltebecken mit einem Stauraum von 166 m³ durch Umnutzung des Spielplatzes vorgesehen. 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	25.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	07.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	02.12.2016
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	01.12.2016 06.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	27.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	16.03.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.03.2017 bis 27.04.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	24.03.2017 27.04.2017
Feststellungsbeschluss durch den Rat	19.06.2017

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.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung zur Erweiterung eines bestehenden und ausgelasteten Wohngebietes in Bokel wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.
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.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bedeutenden Gehölzstreifen erhalten bleiben (Wallhecke, Grünfläche am Siedlungsrand).



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Biologische Vielfalt,2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeitige landwirtschaftliche Grünlandnutzung mit den Gehölzbeständen.</p> <p>Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenkomplex im Osten und Süden sowie der am westlichen Siedlungsrand ausgeprägte Gehölzbestand (Siedlungsgehölz).</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sowie des Funktionsverlustes der Wallhecke sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von 0,3), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG).</p>	<p>Die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft geregelt.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Emissionsbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oder durch Geruchsemissionen werden nicht erwartet.</p>



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 Althölze 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 Landschaftsrahmenplan⁵ 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 Landschaftsrahmenplans⁷ dem Stadtrand zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

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

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

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

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 vereinzelt 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 Zufahrtsbereich der angrenzenden Wohnnutzungen versiegelt, im weiteren Verlauf jedoch nur als landwirtschaftlicher Weg mit befestigten Fahrspuren angelegt.

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

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.

Die 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 Städtetages⁹ 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	Werteinheit
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. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von dem in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelten Kompensationsdefizit von 12.308 Werteinheiten erfolgt über das Ökokonto „Renaturierung Horstbüsche“ (11.532 WE) und über das Ökokonto „Hülsbäke“ (776 WE).

➤ 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 rd. 270 m. Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt.

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 Landschaftsrahmenplan¹⁰ sowie gängiges Kartenmaterial¹¹ ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im April 2016 überprüft. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung. Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.¹²

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.