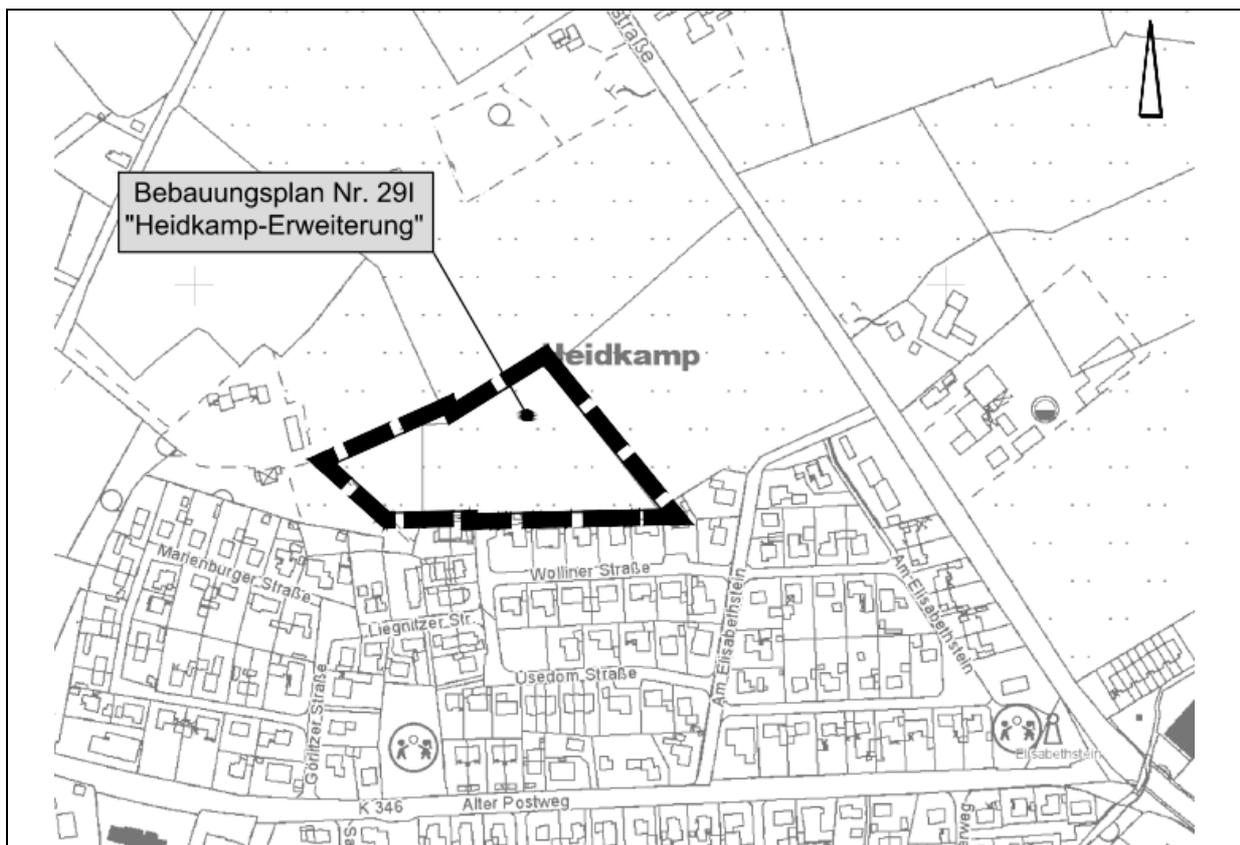


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.29 I „Heidkamp Erweiterung“



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	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	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.....	6
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.....	7
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.....	9
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	12
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	12
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	14
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	14
3.2.6	Klimaschutz	15
3.2.7	Belange der Landwirtschaft	15
3.2.8	Belange des NABU Wiefelstede	16
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Mindestgrundstücksgrößen	17
4.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	18
4.5	Abweichende Bauweise	18
4.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
4.7	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	18
4.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
4.9	Verkehrliche Anbindung.....	18
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	19
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	19
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
6.2	Ver- und Entsorgung	19
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	20



TEIL II: UMWELTBERICHT	21
1. EINLEITUNG.....	21
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	21
1.2 Ziele des Umweltschutzes	21
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung	23
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote	23
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	25
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes	25
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	27
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	28
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	29
2.4.3 Bilanzierung.....	29
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	33
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	33
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33

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), 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I erfasst einen Bereich nördlich des Wohngebietes 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 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 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 und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

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 Wohnbauflächen 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 deckender 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 gemäß § 3 (1) BauGB

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 § 29 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 Bau lärm 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 gemäß § 4 (1) BauGB

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:



Landkreis Ammerland

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.



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 wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. In den Stellungnahmen wird die Siedlungsentwicklung an diesem Standort grundsätzlich in Frage gestellt und die geplante Bebauungsdichte kritisiert. Es wird bemängelt, dass durch die Bebauung die freie Sicht auf die Natur wegfällt und Erholungsräume verloren gehen. Insbesondere wird der Eingriff in den Naturhaushalt kritisiert und der Artenschutz aufgeführt. Hierbei wird speziell die Maulwurfpopulation angesprochen. Zudem werden die lange Umsetzung der Bebauung kritisiert und Schäden während der Bauphase befürchtet. Bei 19 Wohneinheiten wäre mit 10 Jahren Bauzeit zu rechnen. Zur verkehrlichen Anbindung wird ein Alternativvorschlag mit einer zweiten Zufahrt zum Baugebiet eingebracht, um eine Belastung durch die zusätzlichen Verkehre zu vermeiden. Es wird eine optionale Anbindung über die Siedlungserweiterungsfläche im Osten vorgeschlagen. Auch wird ein Spielplatz im Plangebiet abgeregelt. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

➤ Standort und Erfordernis der Planung

Gemäß den Zielen der Raumordnung 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 gedeckt werden soll. Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung gut geeignet. Im östlichen Eingangsbereich von Metjendorf ist ein Nahversorgungsstandort und südwestlich des Plangebietes ein Kindergarten vorhanden. Beide Standorte befinden sich im 600 m Radius zum Plangebiet und sind damit fußläufig erreichbar. Der Standort ist durch mehrere Bushaltestellen am Alten Postweg gut in den ÖPNV angebunden, die Haupthaltestelle befindet sich im 600 m-Radius. Im 1000 m Radius befinden sich Ärzte und Schulen. Zudem sind im vorhandenen Siedlungsgebiet B-Plan Nr. 29 „Heidkamp“ ein Straßenanschluss und eine Schmutzwasseranschluss vorhanden. Die Möglichkeit der Siedlungserweiterung ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahre 1978 gekennzeichnet. Es besteht kein Anspruch auf die Erhaltung einer freien Sicht. Darauf hinzuweisen ist, dass auch das Baugebiet Nr. 29 „Heidkamp“, in dem der Einwender sein Grundstück hat, nur durch Aufgabe der freien Sicht am östlichen Siedlungsgebiet entstehen konnte. Die Möglichkeit der Siedlungserweiterung ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahre 1978 gekennzeichnet. Insofern mussten die Anlieger immer damit rechnen, dass die Straße (Usedomstraße) verlängert und wird und weitere Siedlungsflächen entstehen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im näheren Umfeld ausreichend Freiflächen und Naherholungsräume vorhanden sind.

➤ Bebauungsdichte

Im Plangebiet sind 11 Einzelhausgrundstücke und 4 Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Eine Doppelhausbebauung ist auch bereits im vorhandenen Baugebiet „Heidkamp“ westlich der Usedomstraße und nördlich Alter Postweg vorhanden. Insofern werden in dem Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Erweiterung“ keine anderen Bauformen als im bestehenden Baugebiet ermöglicht. Gegenüber dem Bestandsgebiet ist zwar mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine höhere Grundstücksausnutzung möglich, dieses trägt jedoch einer zeitgemäßen Bebauung und den erhöhten Ansprüchen an energetischen Bauweisen Rechnung.



Zudem wird durch eine Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen sowie einer örtlichen Bauvorschrift für geneigte Dachformen sichergestellt, dass sich die künftigen Neubauten in das Ortsbild einfügen. Weiterhin sichert eine örtliche Bauvorschrift die Grundstückseinfriedung zu den Verkehrsflächen mit Heckenpflanzen, so dass eine ortsbildgerechte Durchgrünung erfolgt. Darüber hinaus werden randlich die Gehölze auf der Wallhecke erhalten.

➤ **Natur und Landschaft**

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grundflächen, durch die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus sowie durch erforderliche Wallheckendurchbrüche wird vollständig kompensiert. Für die Kompensation wird vom Investor eine Fläche Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64) bereitgestellt. Als Kompensationsmaßnahme wird ein Teil der Weidefläche in eine Streuobstwiese umgewandelt.

➤ **Artenschutz**

Der Bebauungsplan enthält einen Umweltbericht mit Aussagen zum Artenschutz. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird damit geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. 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 der Gehölze auf der Wallhecke weder direkt noch indirekt erheblich beeinträchtigt oder gestört werden. Das Grünland, einschließlich des Lebensraumpotentials für heimische Tierarten, das durch die Baumaßnahme verloren geht, wird im Rahmen der Eingriffsregelung auf einer externen Kompensationsfläche durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld ausgeglichen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im näheren Umfeld ausreichend Freiflächen und Naherholungsräume vorhanden sind.

Der Maulwurf ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Art aufgeführt. Für die spezielle artenschutzrechtliche Beurteilung bestehen bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 44 (5) BNatSchG Legalausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten. Demnach gelten die 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. Hierunter fällt der Maulwurf nicht. Für den ganzjährig aktiven Maulwurf ist nicht von einer besonderen Gefährdungslage bzw. von einem gefährdeten Erhaltungszustand der Population in der Region auszugehen (keine gefährdete Art gemäß Roter Liste). Daher sieht die Gemeinde für den Maulwurf nicht die Notwendigkeit eines besonderen bzw. erhöhten Vermeidungsbedarfs (Bauzeitenregelung) auf der Ebene der Eingriffsregelung. In der Eingriffsregelung ist aber für den Verlust der Grünlandfläche, einschließlich des Lebensraumpotentials, ein Kompensationsbedarf ermittelt worden, der auf einer externen Kompensationsfläche durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld ausgeglichen wird.

➤ **Verkehrliche Erschließung**

Wie bereits erwähnt, wurde die Möglichkeit der Siedlungserweiterung bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 aus dem Jahre 1978 dargestellt. Insofern mussten die Anlieger immer damit rechnen, dass die Straße (Usedomstraße) verlängert wird. Die Entfernung vom Plangebiet über die Usedomer Straße zur Kreisstraße „Alter Postweg“ beträgt lediglich ca. 400 m; die Kreisstraße liegt damit sogar in fußläufiger Entfernung.



Somit können die Bushaltestellen fußläufig erreicht werden. Der Kindergarten und der Nahversorgungsstandort sind jeweils in weiterer 300 m Entfernung ebenfalls noch fußläufig erreichbar.¹ Bei einer Erschließung des Plangebietes an die L 824 (Heidkamper Landstraße) wäre der Kindergarten nicht mehr in fußläufiger Entfernung. Die Kreisstraße sichert für den Kfz-Verkehr die Anbindung zur L 824 und damit eine Verbindung nach Oldenburg und Metjendorf sowie in Richtung Westen eine Verbindung nach Neuenkrüge und damit eine kurze Anbindung an die Autobahn A 28. Die Einschätzung, dass die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Usedomstraße einen Umweg mit sich bringt, wird nicht geteilt. Im Gegenteil würde die Erreichbarkeit des Kindergartens über die L 824 einen Umweg mit sich bringen. Die verkehrliche Belastung durch die zusätzlichen Verkehre hält sich in einem verträglichen Rahmen, wie die nachfolgende Verkehrsabschätzung zeigt. Für die Wohngrundstücke wird die Belastung in der Spitzenstunde nach der Formel MGS (Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde)² = 0,35 x PKW-Bestand ermittelt. Pro Einzelhausgrundstück werden 1,2 Wohneinheiten und pro Doppelhausgrundstück werden 2,4 Wohneinheiten gerechnet: Pro Wohneinheit werden 1,5 Pkw angesetzt.

11 Grundstücke x 1,2 WE = 13,2 WE 4 Grundstücke x 2,4 WE = 9,6 WE
= 22,8 WE x 1,5 Pkw = 34,2 Pkw x 0,35 = 12 Pkw in der Spitzenstunde

Somit sind insgesamt 12 zusätzliche Pkw-Bewegungen in der Spitzenstunde zu erwarten. Diese geringe Zusatzbelastung wird als zumutbar eingestuft, die Usedomstraße ist mit einer 8,5 m Breite Verkehrsfläche für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend.

Der Änderungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Den o.g. Ausführungen ist zu entnehmen, dass zweite Zufahrt aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich ist. Zudem würde eine zweite Zufahrt einen Wallheckendurchbruch und die Unterbrechung des durchgängigen Gehölzstreifens erfordern und damit den Biotopverbund unterbrechen. Die Anregung einer zweiten Zufahrt wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

➤ **Spielplatzversorgung**

Die Spielplatzversorgung ist durch den Spielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 29 gesichert. Der Spielplatz liegt südwestlich der Usedomer Straße und ist von dort über einen Fußweg in 150 m Entfernung zum Plangebiet erreichbar. Mit einer Größe von rd. 1.000 qm kann der Spielplatz den möglichen Bedarf aus dem Plangebiet aufnehmen.

➤ **Umsetzung der Bebauung**

Nach dem städtebaulichen Konzept sind 11 Einzelgrundstücke und 4 Doppelhausgrundstücke geplant. Bei den Doppelhäusern werden die Doppelhaushälften jeweils zusammenhängend gebaut, so dass insgesamt 15 Baumaßnahmen bestehen. Die Baumaßnahmen sollen durch örtliche Betriebe erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass 2 bis 3 Grundstücke gleichzeitig bebaut werden können. Insofern reduziert sich der vom Einwender genannte Zeitraum auf ca. 5 bis 7 Jahre. Diese Zeitphase ist bei der Umsetzung von Baugebieten durchaus üblich und entspricht auch der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Erweiterung der Infrastruktur in Bezug auf Kindergärten, Kinderkrippen und ähnlichem. Der Baustellenverkehr erfolgt nicht über die Usedomstraße, sondern über eine provisorische Zufahrt aus Richtung Osten mit direkter Anbindung an die L 828 (Heidkamper Landstraße). Daher sind Auswirkungen auf die Bausubstanz der Anlieger nicht zu erwarten.

¹ Gemäß der Rechtsprechung des OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15) ist eine Gehzeit von bis zu 10 Minuten und eine Entfernung von 700 bis 1.000 m als Ausgangswerte für die fußläufige Erreichbarkeit anzusehen.

² Quelle: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße (EAE)



3.1.4 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 4 Stellungnahmen abgegeben. Die in den Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise zur Bilanzierung und zum Kompensationsnachweis werden beachtet, hierzu wurde der Umweltbericht ergänzt. Der Hinweise zur Umsetzung der Entwässerungsmaßnahme auf privater Grünfläche wird beachtet. Die Durchführung der Maßnahmen zur Regenrückhaltung wird im Erschließungsvertrag geregelt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt. Der Hinweise zu den Aussagen der Raumordnung und der städtebaulichen Erfordernis werden beachtet; die Begründung wird angepasst. Der Hinweis zur Entwässerung wird beachtet; Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

Haaren Wasseracht

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

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

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 gedeckt werden soll.

Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Metjendorf ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nahversorgung, Kindergarten) für die Siedlungsentwicklung gut geeignet. Die geplante Entwicklung in Metjendorf-Heidkamp steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland ist damit begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).



Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials 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. Der Planbereich liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. In den Planunterlagen sind Hinweise zum vorbeugenden Grundwasserschutz aufgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist mit einer Wohnbebauung vereinbar. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung nicht entgegen.

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 Wertpunktedefizit erfolgt in Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64). Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die intensiv beweidet wird (Pferde, Rinder). Für die Kompensation wird im rückwärtigen Bereich eine Streuobstwiese angelegt und unterhalten. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist eine Aufwertung von 1,5 WE anzusetzen, so dass sich ein Flächenbedarf von rd. 8.880 m² ergibt. Die Kompensationsmaßnahme ist mit dem Landkreis abgestimmt.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Addicks³ 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.

³ 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 Geruchsmissionen wurde ein Immissionschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer⁴ erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10⁵ im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten.

⁴ Immissionschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.12.2016

⁵ 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
Private Grünfläche Zuwegung	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. In der Wolliner Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal, über den das Erschließungsgebiet entwässert werden kann.

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 und Frist bis zum	30.08.2016 30.09.2016
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	27.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	09.03.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	20.03.2017 bis 20.04.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	17.03.2017 20.04.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat	19.06.2017

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 I
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 19.06.2017

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

Wiefelstede, den 19.06.2017

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 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.	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 zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Heidkamp 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 ge-	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)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Intensivnutzung.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist der Wallheckenkomplex im Norden und Osten, der in einen Gesamtverbund eingfasst ist. Trotz Erhalt der Bäume ist jedoch eine Abwertung (mit Verlust des Schutzstatus) in die Eingriffsbeurteilung einzustellen.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände und der Ergänzungspflanzungen zumindest teilweise aufrechterhalten.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad festgesetzt (GRZ von 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die als Eingriffe zu bewerten sind, zu erwarten.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG).</p>	<p>Ein im Westen ausgeprägter, kleinerer Graben wird von Bauflächen überplant und im Zusammenhang mit dem Rückhaltebecken verlagert</p> <p>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.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.</p>



Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Die Belange des Lärmschutzes sind durch den vorliegenden Abstand von der L 824 nicht betroffen. Emissionsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen werden aufgrund vorhandener Abstände ebenfalls nicht erwartet.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG)	Im Gebiet befindet sich auf der nördlichen und 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).⁶ 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.

⁶ 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 Landschaftsrahmenplan⁷ 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.⁸ 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 Landschaftsrahmenplans⁹ 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.

⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁸ NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁹ 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 beschrieben¹⁰ (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 erhaltenen 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 Gesamttraum 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 Wallhecke 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.

¹⁰ 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 Immissionschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10¹¹ 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:

¹¹ 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 **private** 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 Städtetages¹².

¹² 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 m ²	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 m ²	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	-
private 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.

➤ Externe Kompensationsfläche in Ofenerfeld

In Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße steht eine insgesamt ca. 4,1 ha große Grünlandfläche für die Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 29 I zur Verfügung (Gemeinde /Gemarkung Wiefelstede, Flur 42, Flurstück 266/75). Hierbei handelt es sich um eine Grünlandfläche, die einer intensiven Beweidung durch Pferde und Rinder unterliegt. Im Osten schließt der Siedlungsrand von Ofenerdiek an, im Norden ist eine Mischwaldfläche ausgebildet. Im Westen an der Ofenerfelder Straße ist eine Wohnbebauung mit umgebendem, großem Garten ausgeprägt. Eingerahmt wird die Grünlandfläche im Norden, Osten und Süden von einer Strauch-Baum-Wallhecke.

An Maßnahmen ist zur Ergänzung der Standortvielfalt, zur Bildung standorttypischer Ortsrandstrukturen und zur Aufwertung des Grünlandes eine Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten. So sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 10 bis 15 m heimischen Obstbaumsorten gemäß nachstehender Gehölzliste als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die vorhandenen Wallhecken und neu zu pflanzenden Obstbäume sind wirksam viehkehrend auszuzäunen.



Gehölzliste: heimische Obstbaumsorten:

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschen
Alantapfel	Conference	Borsumer Hauszwetsche
Bohlenapfel	Gellerts Butterbirne	Bühler Frühzwetsche
Königsrenette	Gräfin Paris	Brunelle Pflaume
Jakob Lebel	Gute Graue	The Czar
James Grieve	Honigbirne	Nancymirabelle
Ostfriesischer Herbstcalvill	Speckbirne	Gr. Grüne Reneclode
Pannemanns Tafelapfel	Zeteler Zuckerbirne	
Roter Borsdorfer		Süßkirschen
Schöner aus Herrenhut	Sauerkirsche	Oktavia
Schöner aus Lutten	Heimanns Rubinweichsel	Regina
Weißer Winterglockenapfel	Ludwigs Frühe	Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Goldrenette		Große schwarze Knorpel

Das Grünland ist extensiv zu nutzen, die zulässige Nutzung umfasst:

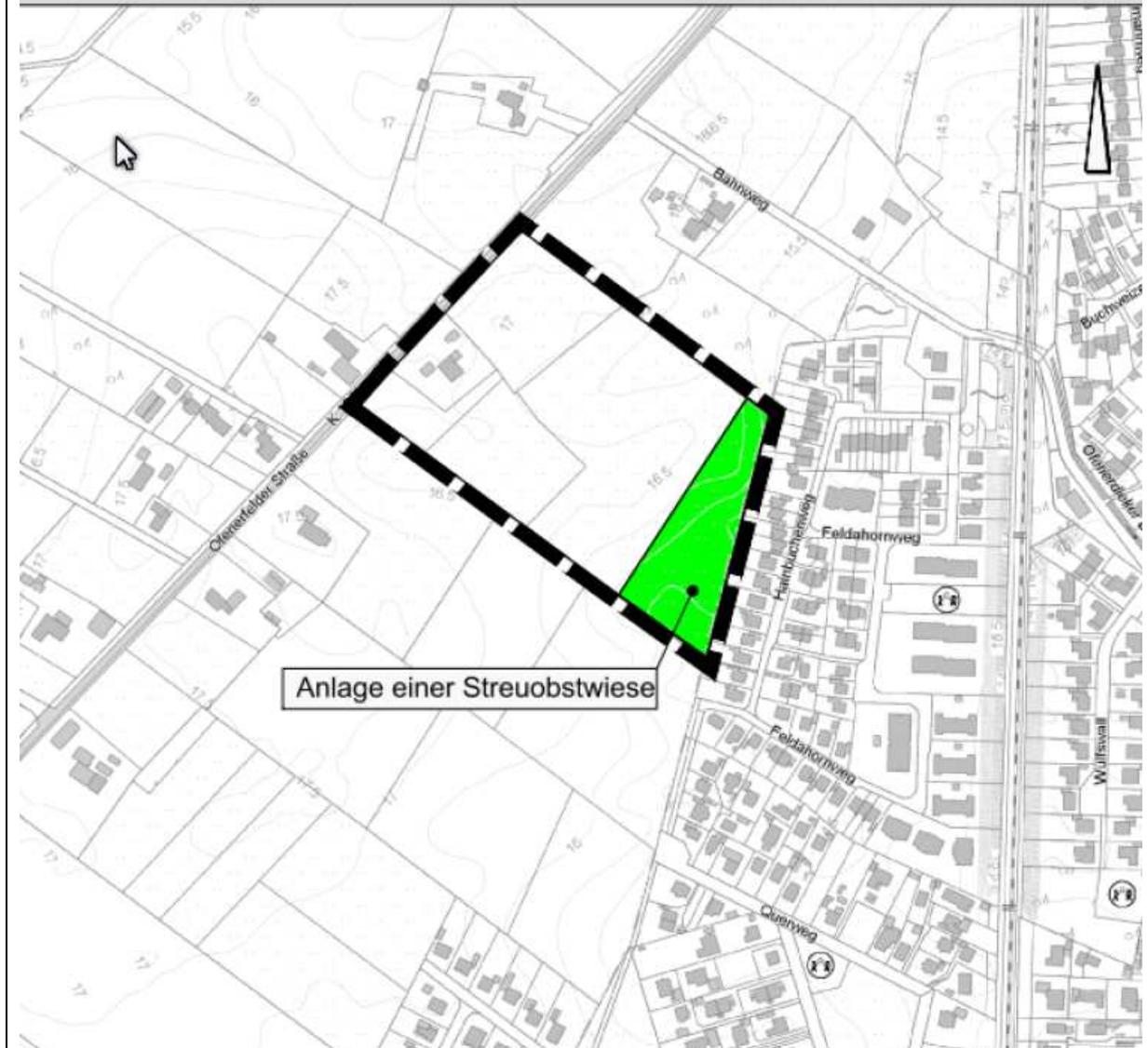
- ausschließliche Nutzung als Dauergrünland,
- Keine Veränderung des Bodenreliefs,
- Kein Einsatz von Pflanzenbekämpfungsmitteln,
- Keine Grund-, Auf- und Meliorationskalkung,
- Kein Aufbringen von Gülle, Geflügelmist oder -gülle,
- Keine mineralische Düngung,
- Bei Wiesennutzung Mahd der Krautschicht ab dem 1.8. eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes,
- Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind an der Flurstücksgrenzen Randstreifen zu belassen, die im mehrjährigen Rhythmus zu mähen sind.
- Bei Weidenutzung ist eine geringe Beweidungsdichte (1 GVE/ha) einzuhalten.
- Bei übermäßigem Aufkommen von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele kann eine Herbstmahd (bis zum 31.10) durchgeführt werden.

Für die Kompensation ist ein Bedarf von 13.319 WE ermittelt worden. Bei einer anzunehmenden Aufwertung von 1,5 WE ergibt sich somit ein Flächenbedarf von etwa 8.880 m².

Die Fläche ist somit ausreichend, um Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Somit wird für die Umsetzung der Kompensation eine Fläche von rd. 8.880 m² diesem Bebauungsplan Nr. 29 I anteilig zugeordnet (siehe Übersichtsplan).



Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 29 I (Gemeinde Wiefelstede, Flur 42, Flurstück 266/75)



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



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 Landschaftsrahmenplan¹³ sowie gängiges Kartenmaterial¹⁴ 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.¹⁵

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.¹⁶

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.

¹³ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

¹⁴ Bodenübersichtskarte 1:50.000, LBEG Kartenserver

¹⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁶ **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 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,
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzaufgaben.
- 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.