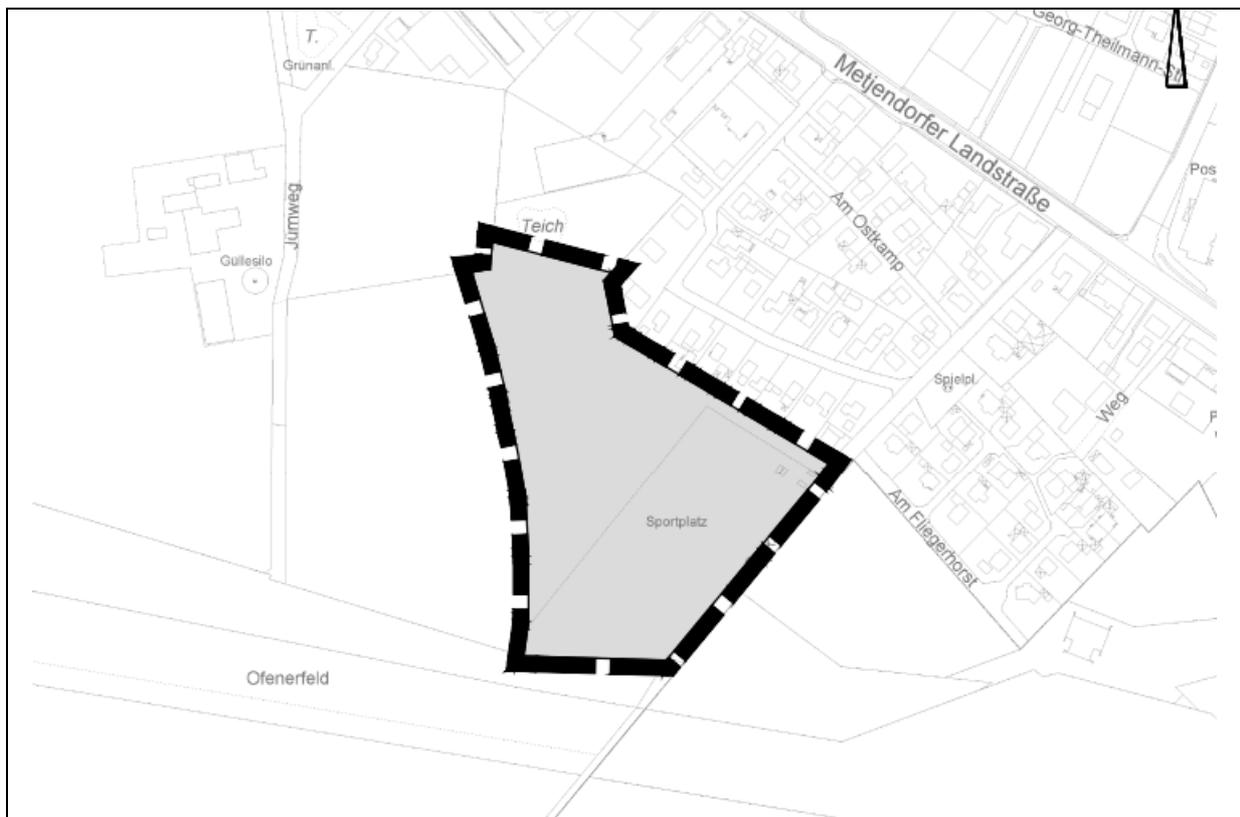


# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

### 110. Änderung des Flächennutzungsplanes „Metjendorf, Am Ostkamp- 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b>	
	<b>DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Änderungsbereich .....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	5
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	5
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.5.4	Bebauungspläne.....	5
1.5.5	Sonstige Planungen der Gemeinde .....	5
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.0</b>	<b>WeSENTliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>7</b>
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.....	8
3.1.3	Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	10
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	10
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	10
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	11
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	13
3.2.5	Belange des Artenschutzes .....	14
3.2.6	Belange des NABU Wiefelstede .....	14
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft .....	15
3.2.8	Klimaschutz .....	16
3.2.9	Belange der Landwirtschaft .....	16
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>17</b>
5.1	Ver- und Entsorgung .....	17
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	18



<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>19</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	19
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	19
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung .....	21
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>23</b>
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes .....	23
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	27
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	27
2.4.2 Bilanzierung.....	28
2.4.3 Externe Kompensation .....	29
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	29
<b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>29</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	29
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	29
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	29
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

## **ANLAGEN**

Bestandsplan Biotop und Nutzungen



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

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1. Planungsanlass**

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

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen 110. 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. 2,4 ha große Änderungsbereich erfasst Flächen südwestlich der Straße „Am Ostkamp“. Die südliche Begrenzung ist durch die Erweiterung des Wasserschutzgebietes vorgegeben. Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

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

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

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.5.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm 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 das Grundzentrum Metjendorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

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

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

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

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

### **1.5.4 Bebauungspläne**

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

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

### **1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde**

#### **➤ Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2015)**

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

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



### ➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

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

In der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Der Bedarf nach Bauland und Wohnungen begründet sich u.a. in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Gemäß dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) für die Gemeinde Wiefelstede ist in den Jahren 2015 bis 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. In Zahlen ausgedrückt ergibt sich eine Steigerung von 15.990 Einwohnern im Jahre 2015 auf ca. 17.220 Einwohner im Jahre 2030. Die positive Entwicklung ist in erster Linie durch Zuwanderung begründet. Dieses ist bedingt in der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit Gewerbestandorten und der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie auch in der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg. Die Gemeinde Wiefelstede kommt daher stetig ihrer Aufgabe nach, bedarfsgerecht Wohnraum in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf sowie in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten. Im „Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung“ wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha von 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs soll daher eine Wohnbaufläche im Anschluss an die Siedlung „Am Ostkamp“ dargestellt werden.

Da die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen generell reduziert werden soll (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB), hat die Gemeinde dieses geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf nicht ausreichend durch eine Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden kann. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage zu beplanen, um den festgestellten Wohnflächenbedarf befriedigen zu können und die vorhandene Infrastruktur (ohne Erweiterungen) sinnvoll auszulasten.

Auch die Auswertung des Baulücken- und Leerstandskatasters des Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) ergibt nur vereinzelt vorhandene unbebaute Grundstücke. Zu Beginn des Jahres 2015 war zudem nur ein sehr geringer Leerstand beim Wohnraum zu erkennen, wobei das LGLN Leerstand mit „Keine Meldedaten am Stichtag“ definiert. Der Leerstand ist jedoch allgemein aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Regel nur von kurzer Dauer.

Der vorhandene Leerstand und die vereinzelt un bebauten Grundstücke sind für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend. Zur Deckung des anstehenden Bedarfs ist es daher erforderlich, landwirtschaftliche Flächen in Bauland umzuwandeln. Diese sollen nunmehr mit dieser 110. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Metjendorf planungsrechtlich gesichert werden. Der Änderungsbereich ist des Weiteren auch Bestandteil der Fortschreibung der „Entwicklungsstudie Metjendorf“. Demnach ist dieser als Potentialfläche für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich geeignet. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 23 Grundstücken und 4 Mehrfamilienhausgrundstücken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebiete dar. Die verkehrliche Infrastruktur sowie die ÖPNV-Anbindung stellen ein positives Standortkriterium dar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über einen Anschlusspunkt im Südosten des Wohngebiets „Am Ostkamp“ erfolgen.

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

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

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

### **3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

##### **3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

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



### Fuß- und Radweg

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

### Belange der Landwirtschaft

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

### Graben

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

### Gebäude

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

## **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

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

### Landkreis Ammerland

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

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

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

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

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

### Haaren- Wasseracht

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

### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

### EWE Netz GmbH

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

### OOWV

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

### Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

### LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

### Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

### NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.



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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Von privater Seite wurde keine Stellungnahme abgegeben.

### **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 8 Stellungnahmen abgegeben, davon 6 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Ammerland

Die Hinweise zum Lärmschutzgutachten werden beachtet. Die Begründung wird um die Ergebnisse des Gutachtens ergänzt. Der Hinweis, dass ein weiteres Gutachten nicht erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Das Gewerbeaufsichtsamt ist mit Schreiben vom 10.03.2017 und mit Email vom 13.03.2017 gemäß § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt worden und hat keine Stellungnahme abgegeben.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

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

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

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

### **3.2.2 Verkehrliche Belange**

#### **➤ Verkehrliche Anbindung**

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

#### **➤ ÖPNV-Versorgung**

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

### **3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **➤ Gewerbelärm**

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets. Das Plangebiet ist durch einen Gewerbebetrieb an der Metjendorfer Landstraße vorbelastet. Dieser grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. Zu der gewerblich genutzten Betriebsfläche besteht durch eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken auf dem gewerblich genutzten Grundstück sowie durch die geplante Rückhaltung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103 I insgesamt ein Abstand von ca. 70 m zwischen dem Gewerbe und der heranrückenden Wohnbebauung. Zudem ist der Betrieb durch das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ bereits in seiner Entwicklung eingeschränkt. Im weiteren Verfahren ist ggf. die Konfliktbewältigung zu prüfen. Das Betriebsgelände der Fa. Plömacher wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 aus dem Jahre 1989 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Im Jahre 2004 wurde für den Betrieb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung einen Entsorgungsbetrieb für wieder verwertbare Rohstoffe fest. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 war einerseits die Beschränkung der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers auf ein notwendiges Maß, den Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sicherzustellen, andererseits sollte aber auch die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe gesichert werden, wobei die betriebliche Erweiterung mit den Umgebungsnutzungen vereinbar sein muss.



Da sich angrenzend an den Betrieb ein Allgemeines Wohngebiet befindet, musste seinerzeit nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte in den umliegenden Baugebieten eingehalten werden. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind das Grundstück Ostkamp Nr. 23 und die Wohngrundstücke der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (Ostkamp 15 bis 21).

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde seinerzeit ein Schallschutzgutachten vom Büro Zech (**Bericht Nr. LL1 656.1/02 vom 07.06.2004**) erstellt und zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen an den gewerblichen Hallen (u.a. auch eine Schallschutzwand) festgesetzt. **Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden in der Nachbarschaft des Betriebes keine unzulässigen Geräuschimmissionen durch den Gesamtbetrieb hervorgerufen werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) hinsichtlich einer Hallenerweiterung und der Erweiterung und Reorganisation der Freiflächen (ohne Kapazitätserhöhung) wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL5194.1/01 über die zu erwartende Geräuschsituation in der Nachbarschaft durch die Erweiterung des Betriebes der Plömacher Rohprodukt- und Containerverleih GmbH & Co. KG von der Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Dieses Schallgutachten beinhaltet auch die Freiflächen im nordwestlichen Bereich, angrenzend an die Metjendorfer Landstraße. Nach den Aussagen dieses Gutachtens werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auch im Bereich der Gebäude "Am Ostkamp" 15 bis 23 nach Durchführung dieser Erweiterung des Betriebes Plömacher unterschritten.**

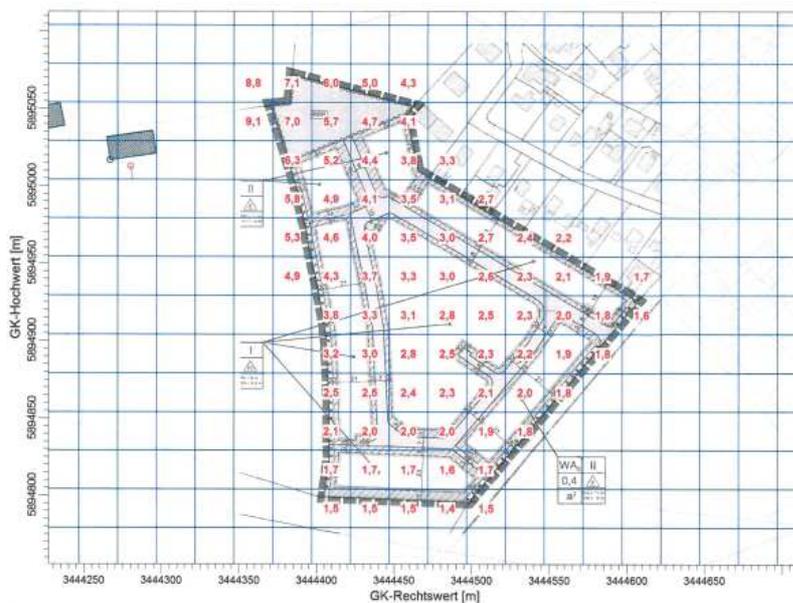
Das geplante Neubaugebiet des B-Planes Nr. 103 I hält mindestens einen Abstand von 65 m zum Gewerbegrundstück ein und rückt damit nicht näher an der Gewerbebetrieb heran als die vorhandene Bebauung. Der Gewerbebetrieb ist somit bereits durch die vorhandene angrenzende Bebauung im B-Plan Nr. 72 eingeschränkt und wird durch die geplante Wohnbebauung am Ostkamp nicht weiter „verdrängt“ bzw. eingeschränkt als bisher schon. Im Falle einer Entwicklung muss der Betrieb nachweisen, dass diese mit der vorhandenen Bebauung verträglich ist.

#### ➤ Geruchsemissionen

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

---

<sup>1</sup> Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen im ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103 I, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.04.2016



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

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

Zur Beachtung des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes ist das Baugebiet gegenüber früheren Planungen bzw. dem Wohnbauentwicklungskonzept reduziert worden. Die Restfläche bleibt als Grünfläche erhalten, wird jedoch von der Zweckbestimmung „Festplatz“ in „Freifläche Wasserschutz“ umgewandelt. Der ausgeprägte, markante Gehölzbestand an der Straße Am Ostkamp wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan auch als zu erhalten festgesetzt. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft wird im Westen zudem eine Grünfläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

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

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

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



### 3.2.5 Belange des Artenschutzes

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

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### 3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

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

#### Biotoptypen

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

#### Nutzung der südlichen Flächen

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

### Zielsetzung/Ausnutzung/Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

#### **3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft**

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

---

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



Das Entwässerungskonzept sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vor. Dieses hat ein Stauvolumen von rd. 1.187 m<sup>3</sup>. Das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßen-, Hof- und Dachabläufe angeschlossene Grundleitungen in eine Freigefällekanalisation eingeleitet, welche in die neue Ableitung zur „Metjendorfer Landstraße“ (L824) anschließt. Das Regenrückhaltebecken ist an dieses Kanalnetz angeschlossen und füllt sich im Falle eines Starkregenereignisses über den Rückstau aus dem System. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

### **3.2.8 Klimaschutz**

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

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

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

### **3.2.9 Belange der Landwirtschaft**

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

## **4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Die Gasleitung im südlichen Plangebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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



## 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	15.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	02.03.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	11.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	05.01.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2016 23.01.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	27.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	02.03.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	13.03.2017 bis 13.04.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	13.03.2017 13.04.2017
Feststellungsbeschluss durch den Rat	19.06.2017

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

Die Begründung ist der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

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

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Wohnflächen in Metjendorf vorzubereiten.

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

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

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 103 I aufgestellt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
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 zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Metjendorf wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass



<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<p>durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>zum einen die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Straßengeleitend) und zudem ergänzt werden.</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b></p>	
<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"> <li>1. die Biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung und durch den weitgehend aufgelassenen Sportplatz mit einzelnen Gehölzen.</p> <p>Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenrest im Norden, der straßenbegleitende Baumbestand im Osten und der außerhalb des Plangebietes befindliche Gehölzbestand zur Abschirmung des Fliegerhorstes im Süden.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Landschaftsprägend sind für diesen Siedlungsrandbereich die Wallhecken und die einrahmenden Gehölze am Ostkamp. Mit Erhalt und Ergänzung dieser Strukturen wird eine erhebliche Änderung des Landschaftsbildes nicht angenommen.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<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 überwiegend 0,3, nur Teilflächen mit 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind.</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b></p>	
<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>Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt in ein innergebietliches Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Nachweis zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungsgutachten dargelegt.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA. Unmittelbar im Süden grenzt die Schutzzone II an. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.</p>

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

### 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

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

#### Situation im Plangebiet

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

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

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



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

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

### Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fazit

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

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im Oktober 2015 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan<sup>4</sup> ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der ‚Oldenburger Geest‘, im Übergang von der Untereinheit ‚Wiefelsteder Geestplatte‘ zur ‚Ofener Geest‘.

#### Boden, Wasser

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

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 251 bis 300 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den Straßenparallelen Graben - nicht ausgebildet.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III a, im Süden schließt die die derzeit neu abzugrenzende Schutzzone II an.

#### Klima/Luft

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans<sup>6</sup> 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.

---

<sup>4</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

<sup>5</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver – Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>6</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)



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

### **Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen**

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN, 2016

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

### **Landschaftsbild**

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

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

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

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

### **Mensch**

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

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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



### 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

#### □ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Flächen für die Landwirtschaft und mit einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Festwiese“ sind mit der Änderung in Wohnbauflächen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten, die vor allem die Flächeninanspruchnahmen der Grünland- und der Sportplatzfläche mit Verlust an Biotopstrukturen umfassen.

Neben dem vollständigen und dauerhaften Wert- und Funktionsverlust durch die Bebauung und Versiegelung führt auch die gärtnerische Umnutzung zu einer Veränderung der Biotop- und Lebensraumstrukturen. Jedoch werden die Gehölze des Plangebietes im parallel aufgestellten Bebauungsplan weitgehend erhalten. Auch die gesetzlich geschützte Wallhecke bleibt bestehen und wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert. Durch die Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird für diesen Wallheckenabschnitt auch weiterhin der Bestands- und Funktionswert angenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die zur Abwertung der Wallhecke führen würde, wird nicht abgeleitet.

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

Die Oberflächenentwässerung wurde durch ein Entwässerungskonzept<sup>8</sup> dargelegt. Dies sieht im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rd. 1.187 m<sup>3</sup> vor, in das das auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser eingeleitet wird. Eine neue Ableitung (Freigefällekanalisation) schließt über einen Drosselschacht in den Kanal in der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) an. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

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

#### □ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

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

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

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

#### □ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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

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

#### □ Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d. h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden und Tiere der freien Landschaft verdrängt werden.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden daher folgende Grundsätze berücksichtigt:

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



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

#### 2.4.2 Bilanzierung

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

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

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

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

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

### **2.4.3 Externe Kompensation**

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

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Der Änderungsbereich wurde auf die Änderung der Wasserschutzgebietsabgrenzung angepasst.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

#### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan<sup>10</sup> sowie gängiges Kartenmaterial<sup>11</sup> ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im Herbst 2015 überprüft. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung. Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.<sup>12</sup>

#### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

<sup>11</sup> Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

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

<sup>13</sup> **Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.



### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

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

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

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

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