Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

An die
Mitglieder
**des Bau- und Umweltausschusses**
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

**Gemeinde Wiefelstede**
**Der Bürgermeister**

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Fachbereich III - Bauen und Planen

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Herr Quathamer

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

Wiefelstede, 18.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

**Montag, 29.05.2017, um 18:00 Uhr**,

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

## TAGESORDNUNG:

### Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Genehmigung der Niederschrift vom 04.04.2017

7 Einwohnerfragestunde

8 Vorstellung der Planung der Kindertagesstätte Metjendorf, Ofenerfelder Sraße
Vorlage: B/0840/2017

Anl. S. 4 + 5

9 Antrag von Herrn Rolf Watermann, Spohle, auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) i. V. mit § 8 des Nds. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in der Ortschaft Wiefelstede-Lehe
Vorlage: B/0841/2017

Anl. S. 6 - 21

10 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0828/2017

Anl. S. 22 - 130

11 115. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0829/2017

Anl. S. 131 - 227

12 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, nördlich Feldtange";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0838/2017

Anl. S. 228 - 235

13 118. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0839/2017

Anl. S. 236 - 238

14 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0824/2017

Anl. S. 239 - 288

15 109. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0825/2017

Anl. S. 289 - 336

16 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0826/2017

Anl. S. 337 - 388

17 110. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0827/2017

Anl. S. 389 - 426

18 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/0822/2017

Anl. S. 427 - 473

19 113. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/0823/2017

Anl. S. 474 - 509

20 Einwohnerfragestunde

21 Anfragen und Anregungen

22 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

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

26215 Wiefelstede, 16.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0840/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Vorstellung der Planung der Kindertagesstätte Metjendorf, Ofenerfelder Sraße**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 29.05.2017 | nicht öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage Nr. B/0834/2017 hingewiesen (siehe Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Generationen und Soziales am 29.05.2017).

Zu diesem TOP wird das Architekturbüro Janßen, Bär Partnerschaft, Bad Zwischenahn, hinzugeladen.

**Finanzierung:**

Die erforderlichen Mittel sind im 1. Nachtragshaushalt 2017 eingeplant worden.

**Vorschlag / Empfehlung:**

**Der Verwaltungsausschuss nimmt die dargestellte Planung zum Neubau der Kindertagesstätte Metjendorf, Ofenerfelder Straße, zustimmend zur Kenntnis.**

**Anlagen:**

./.

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

**Gemeinde Wiefelstede**
**Der Bürgermeister**
**Fachbereich III - Bauen und Planen**
**Sachbearbeiter/in: Hans-Günter Siemen**

26215 Wiefelstede, 16.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0841/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Antrag von Herrn Rolf Watermann, Spohle, auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) i. V. mit § 8 des Nds. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in der Ortschaft Wiefelstede-Lehe**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Landkreises Ammerland hat die Gemeinde Wiefelstede mit E-Mail vom 12.05.2017 (siehe Anlage) um Stellungnahme zu der geplanten Zielabweichung bis zum 06.06.2017 gebeten. Da dieses zeitlich nicht leistbar war, wurde eine Fristverlängerung bis zum 15.06.2017 beantragt. Diese wurde vom Landkreis bewilligt.

Der Sandbedarf für den Bau der A 20 wurde von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 09.05.2017 bestätigt (siehe Anlage).

Die Antragstellung wurde vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, ausgearbeitet und soll in der Sitzung vorgestellt werden. Die abschließende Beratung und Entscheidung soll im Verwaltungsausschuss am 12.06.2017 erfolgen, da eine Stellungnahme der Verwaltung in der Kürze der Zeit bis zum 29.05.2017 zu dieser Sandentnahme nicht möglich ist und zur Beratung im Verwaltungsausschuss noch nachgereicht wird.

Zu diesem TOP wird Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

**Finanzierung:**

. /.

**Vorschlag / Empfehlung:**

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Antrag von Herrn Rolf Watermann, Spohle, auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur Kenntnis. Die weitere Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahme soll direkt im Verwaltungsausschuss am 12.06.2017 erfolgen.**

**Anlagen:**

- E-Mail des Landkreises Ammerland vom 12.05.2017
- Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 09.05.2017
- Antrag von Herrn Rolf Watermann vom 08.05.2017
- Stellungnahme der Tourist-Information Wiefelstede vom 16.05.2017

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

| | |
|---|---|
| Bernd Quathamer | Hans-Günter Siemen |
| Fachdienstleiter | Fachbereichsleiter |

## Bernd Quathamer

| | |
|---|---|
| **Von:** | Meyer-Dormann, Anja <A.Meyer-Dormann@ammerland.de> |
| **Gesendet:** | Freitag, 12. Mai 2017 10:48 |
| **An:** | Bernd Quathamer |
| **Cc:** | Caspers, Uwe; Brecht, Katharina; Bernhard.Heidrich@arl-we.niedersachsen.de |
| **Betreff:** | Zielabweichung Lehe in der Gemeinde Wiefelstede |
| **Anlagen:** | Bodenabbau Wiefelstede - Antrag auf Zielabweichung_gez.pdf; Interessensbekräftigung NLStBV.pdf |
| **Wichtigkeit:** | Hoch |

**Zielabweichung von den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Ammerland (RROP) für einen Teilbereich des Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft in der Ortschaft Lehe in der Gemeinde Wiefelstede**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich führe ein Verfahren zur Zielabweichung von der Festlegung Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Ammerland 1996 zugunsten einer vorübergehenden Inanspruchnahme für den Sandabbau durch.

Die Begründung für diese Zielabweichung entnehmen Sie bitte den Antragsunterlagen des Vorhabenträgers (Anlage 1). Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat das öffentliche Interesse an der Sandentnahme bekräftigt (Anlage 2).

Mit der Zielabweichung wird das planerische Konzept des RROP des Landkreises Ammerland nicht verlassen, daher erachte ich die Grundzüge der Planung als nicht berührt. Ich halte diese Zielabweichung auch raumordnerisch für vertretbar. Es handelt sich um eine zeitlich befristete Inanspruchnahme der Fläche, wobei bei Vorliegen der heutigen Bedingungen zum Zeitpunkt des Beschlusses über das RROP der Antragsgegenstand auch das damalige Planergebnis hätte sein können. Ich beabsichtige daher, den Antrag des Vorhabenträgers positiv zu bescheiden und der Zielabweichung zuzustimmen.

**Voraussetzung dafür ist die Benehmensherstellung mit der betroffenen Gemeinde im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gemäß § 8 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG).**

**Ich bitte Sie daher hiermit um Ihre Stellungnahme.**

Hierfür räume ich Ihnen eine Frist bis zum **06.06.2017** ein. Sollte Ihre Stellungnahme bis zu diesem Termin nicht vorliegen, gehe ich davon aus, dass Sie keine Anregungen und Bedenken vorzutragen haben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Fristverlängerung am 12.5.2017 bis zum 15.6.2017 beantragt und bewilligt.
16.5.17

Brecht

*Übermittelt:*

**Niedersächsische Landesbehörde**
**für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Oldenburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg, Postfach 24 43, 26014 Oldenburg

Landkreis Ammerland
Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung
Ammerlandallee 12

**26655 Westerstede**

Bearbeitet von
Herrn Mannl

E-Mail
Sebastian.Mannl@nlstbv.niedersachsen.de

| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) | Durchwahl (04 41) 21 81- | Oldenburg, |
|---|---|---|---|
| | 2-P20/A 20-Sand und AB3 | 156 | 09.05.2017 |

**A 20 von Westerstede bis Drochtersen**
**Abschnitt 1 bis 3 von der A 28 bei Westerstede bis zur L 121 östlich der Weserquerung**

**Sandbedarf und Planfeststellungsunterlagen für den dritten Abschnitt**

Sehr geehrte Frau Brecht,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die gemeinsame Besprechung am 03.03.2017 zur „Sandentnahme Watermann" in Ihrem Hause möchte ich kurz zu folgenden zwei Punkten ausführen.

Für den Bau der Küstenautobahn A 20 westlich der Weser ist bis jetzt eine sogenannte Seitenentnahme für die Baustoffgewinnung im Bereich Bekhausen geplant. Diese kann zunächst den Sandbedarf für den ersten Abschnitt sichern und ist mit diesem Abschnitt ins Planfeststellungsverfahren eingebracht worden. Bereits für den zweiten Abschnitt entsteht ein deutlicher Sandmehrbedarf, auch wenn die vorhandene Seitenentnahme vertieft wird. Für den dritten Abschnitt ist bis jetzt noch kein Lösungsansatz gefunden. Das Massendefizit beläuft sich in Summe auf rund 9 Mio. m³.

Wie bereits erläutert, kann sich das Fernstraßenrecht nicht einfach über die Ziele der Raumordnung hinwegsetzen. Sollte eine Zielabweichung erfolgt sein, bin ich gerne bereit, die „Sandentnahme Watermann" in die Antragsunterlagen für den dritten Abschnitt der Küstenautobahn mit aufzunehmen. Über den Antrag nach Fernstraßenrecht wird die Zweckbindung für das Vorhaben verbindlich festgelegt. Eine Verwendung für andere Vorhaben der Straßenbauverwaltung ist nicht vorgesehen.

Für Rückfragen und Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Mannl

**Dienstgebäude**
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg

**Telefon**
(0441) 2181-111

**Telefax**
(0441) 2181-222

**E-Mail**
poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
**Internet**
www.strassenbau.niedersachsen.de

# ROLF WATERMANN

# Antrag

auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 des Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im Rahmen der Planung einer Bodenabbaustätte in der Ortschaft Wiefelstede - Lehe

**Antragsteller:**

**Rolf Watermann**
**Heidjeweg 4**
**26215 Wiefelstede**

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

## 1.0 PLANUNGSANLASS

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), plant den Bau der Bundesautobahn A 20 (Küstenautobahn) zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit. Im Zuge dessen soll eine weitere Seitenentnahme errichtet werden, aus der der für den Bau der Autobahn benötigte Sand direkt aus der Bodenabbaustätte in die Trasse der A 20 eingebracht werden soll. Diese geplante Seitenentnahme befindet sich in der Gemeinde Wiefelstede, Ortschaft Wiefelstede – Lehe unmittelbar angrenzend an die geplante Autobahn A 20.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1996) des Landkreises Ammerland sind für den Bereich des geplanten Bodenabbauvorhabens folgende Ziele (Vorranggebiete) und Grundsätze (Vorsorgegebiete) der Raumordnung dargestellt (vgl. Abbildung 1 und Anhang 1):

- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft
- Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials

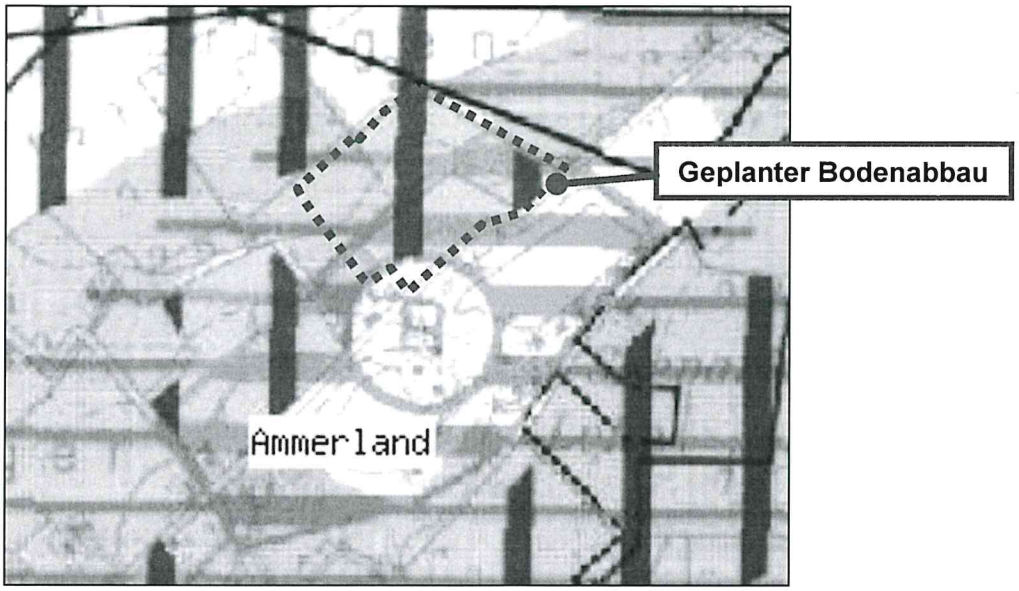



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland (1996) mit Darstellung des Bereichs des geplanten Bodenabbaus.**

Gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, „wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, zu beachten haben.“

Gemäß § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) kann eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung nach § 6 Abs. 2 ROG „nur im Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden zugelassen werden.“

Das Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft als ein raumordnerisches Ziel steht der Planung der Sandentnahme entgegen. Aufgrund dessen beantragt der Vorhabensrealisierer, Herr Watermann, hiermit die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 NROG für den Bereich des Bodenabbauvorhabens von dem flächenmäßig festgelegten o. g. Vorranggebiet im rechtswirksamen RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996.

Ziel dieses Zielabweichungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die raumverträgliche Errichtung der Bodenabbaustätte für einen Sandnassabbau und der damit verbundenen Verkleinerung des Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

## 2.0 ANGABEN ZUM STANDORT

### 2.1 Lage des Plangebietes

Die geplante Bodenabbaustätte befindet sich nördlich des Seeparks Lehe in der Gemeinde Wiefelstede. Dieser umfasst eine ca. 10 ha große Fläche nördlich der K 130 „Bekhauser Straße“.

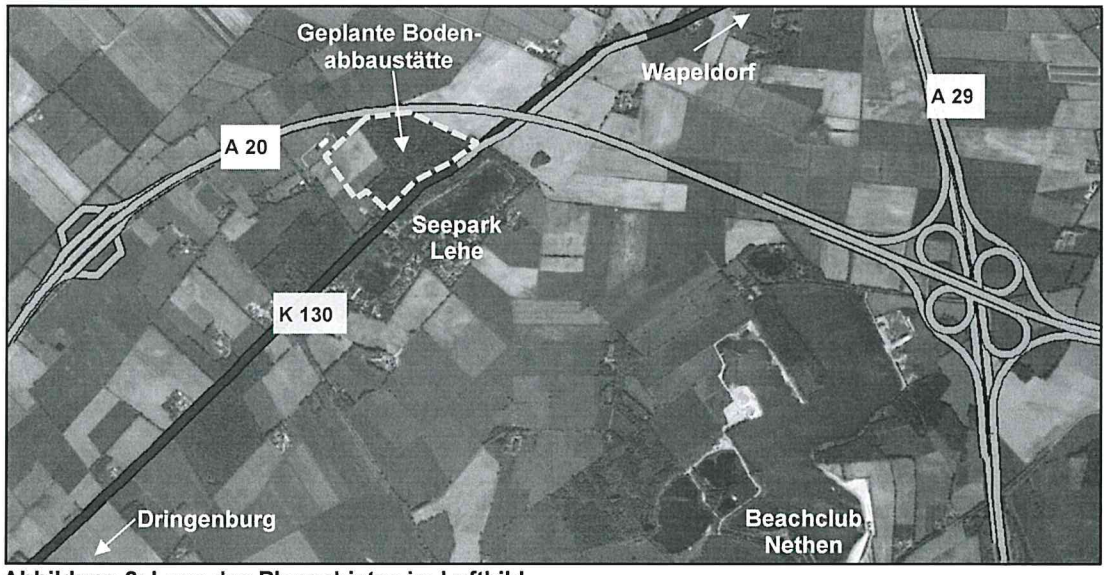



**Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Luftbild.**

**hellblau= Bereich der geplanten Bodenabbaustätte;**
**rosa= Verlauf der geplanten Küstenautobahn A 20 mit Anschluss an die Autobahn A 29;**
**dunkelbraun= K 130 „Bekhauser Straße“**

### 2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das geplante Bodenabbauvorhaben befindet sich nördlich des Seeparks Lehe, einem bestehenden Ferienhausgebiet. Aktuell ist das Plangebiet selbst durch überwiegend Waldnutzung geprägt. Der westliche Bereich weist Ackerbauflächen und Grünland auf.

Der nördliche Bereich des Waldstücks wird durch die geplante Autobahntrasse der A 20 randlich stark angeschnitten. Durch Probebohrungen im Bereich der Autobahntrasse und seitlich an den Trassenverlauf angrenzend, wurde festgestellt, dass sich im Bereich des Waldstücks Feinsande befinden. Aufgrund der Nähe zum Tras-

senverlauf und der daraus resultierenden kurzen Wege wird ein Sandabbau an dieser Stelle für sinnvoll erachtet. Des Weiteren liegt die Bodenabbaustätte direkt angrenzend an die Trasse der Küstenautobahn A 20, was eine direkte Einspülung des gewonnenen Materials ermöglicht.

Siedlungsstrukturen sind mit einer Hoflage unmittelbar südlich der geplanten Abbaustätte sowie in Form des angrenzenden Ferienhausgebietes „Seepark Lehe" auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bekhauser Straße anzutreffen.

## 3.0 ANGABEN ZUM BETRIEB UND BETRIEBSENDE

**Angaben zum Betrieb**
Der Bodenabbau soll in einem Nassabbauverfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass nach Rodung des Waldes, der Abtragung des Oberbodens und der Herstellung einer Startgrube ein Saugbagger eingesetzt wird, um den Sand abzubauen. Der Sand wird direkt über eine Spülrohrleitung in den Bereich der Autobahntrasse eingespült werden und von dort aus weiter verwendet.

**Erschließung**
Die verkehrliche Anbindung der geplanten Bodenabbaustätte erfolgt über die K 130 „Bekhauser Straße". Die Zuwegung wird dahingehend in Anspruch genommen, um die Bodenabbaustätte einzurichten, den vorhandenen Wald zu roden sowie das Holz und den abgeschobenen, nicht im Bereich der Bodenabbaustätte verwendbaren Oberboden abzutransportieren. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Während des Bodenabbaus im Nassabbauverfahren wird kein Transport des Sandes über die Kreisstraße notwendig, da der Sand direkt in die unmittelbar nördlich befindliche Autobahntrasse eingespült und dort für den Autobahnbau weiterverarbeitet wird.

**Schallimmissionen**
Durch den Sandabbau im Nassabbauverfahren mit Nutzung eines Saugbaggers und direkter Einspülung des Sandes in den Bereich der Autobahntrasse wird ein erhöhtes Lärmaufkommen durch LKW-Fahrten verhindert. Zu Beginn der Vorarbeiten zum Bodenabbau kann es durch die Rodung des Waldes sowie Abtragung und Abfahren des Oberbodens kurzzeitig zu einem erhöhten Lärmaufkommen kommen. Der Bodenabbau soll jedoch während der Tageszeit stattfinden, sodass im Nachtzeitraum eine unzulässig hohe Belästigung der Anwohner durch den geplanten Bodenabbau ausgeschlossen werden kann. Die Einhaltung der Schallleistungspegel wird im Rahmen des Planfeststellungverfahrens nachgewiesen.

**Rückbau nach Betriebsende**
Die Abbauzeit wird voraussichtlich fünf Jahre, ggf. sogar weniger betragen. Die Grube wird im Zuge des Trassenbaus der Autobahn A 20 sehr schnell ausgebeutet werden. Der Rückbau der Betriebsanlagen erfolgt nach Beendigung des Sandabbaus. Die ggf. benötigten internen Zuwegungen auf der Abbaustätte werden dann zurückgebaut.

Im Anschluss an den Bodenabbau wird der entstandene See dem Naturschutz unterliegen. Dies bedeutet, dass der See nicht intensiv genutzt wird, sondern dem raumordnerischen Ziel einer „ruhigen Erholung" entsprechen kann. Es könnte ggf. eine Angelnutzung erfolgen und/oder ein Wanderweg um den See herum errichtet werden.

## 4.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Planung der Autobahn A 20 wurden zur Ermittlung der Wertigkeiten von Natur und Landschaft verschiedene Erfassungen durchgeführt. Diese für die Seitenentnahme bestehenden und vorliegenden Gutachten und Untersuchungen können für die Abbauplanung genutzt werden. Hierfür liegt die Freigabe durch den Vorhabenträger, dem NLStBV vor. Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ammerland abgestimmt.

Für die Planfeststellungsunterlagen für den Bau der Küstenautobahn A 20 im ersten Bauabschnitt wurde bereits eine Biotoptypenkartierung im Bereich des voraussichtlichen Baufeldes der Autobahn sowie eine Kartierung der Brutvögel in einem Untersuchungsraum von rd. 1.000 m beiderseits der Trasse erfasst. Weiterhin wurden Fledermäuse kartiert. Die Fauna-Kartierungen wurden im Jahr 2016 durch das NLStBV aktualisiert.

Für die geplante Seitenentnahme wurde die Biotoptypenkartierung hinsichtlich besonders geschützter Strukturen und besonders geschützter Pflanzenarten ergänzt.

**Biotoptypen**
Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von einem Waldstück, bestehend aus einem größeren Kiefernforst und einem kleineren Bereich im Süden mit Fichtenforst eingenommen. Ein kleiner Teil ist mit bodensaurem Buchenwald armer Sandböden bewachsen. Im Westen des Untersuchungsgebietes herrscht Ackernutzung auf Sandacker vor, ein kleiner Bereich wird von magerem mesophilen Grünland kalkarmer Standorte sowie sonstiger Weidefläche eingenommen. Der Forst ist randlich durch Wallhecken abgegrenzt.

An der K 130 wird ein ca. 25 m breiter Gehölzstreifen verbleiben, wodurch auch die bestehenden Wallhecken erhalten und insgesamt weniger wertvolle Biotope durch das Planvorhaben überplant werden. Betroffen sind vor allem der Fichten- und Kiefernforst sowie ein weitgehend naturferner Biotoptyp wie Acker.

**Landschaftsbild**
Das Landschaftsbild im Planungsraum ist überwiegend durch einen größeren Gehölzbestand (Wald) sowie durch landwirtschaftliche Nutzung als Acker oder Grünland charakterisiert.

Das Plangebiet der Seitenentnahme und seine Umgebung unterliegen ab Beginn des Baus der Küstenautobahn A 20 und im Anschluss durch deren Nutzung erheblichen Beeinträchtigungen, die zu einer Einschränkung der Bedeutung des Landschaftsbildes führen werden. Durch die Küstenautobahn wird es zu einer dauerhaften Zerschneidung der Landschaft kommen.

Um einen gewissen Sichtschutz zum Abbaugewässer sowie der Autobahntrasse zu erhalten, wird nicht der gesamte Gehölzbestand durch den Bodenabbau überplant. Ein rund 25 m breiter Gehölzstreifen entlang der K 130 bleibt bestehen.

**Fazit**
Es befinden sich innerhalb des Plangebietes keine naturschutzfachlichen Wertigkeiten für Flora und Fauna, die einem Bodenabbau im Nassabbauverfahren mit anschließend entstehendem Natursee entgegenstehen. Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. ggf. Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese werden im Planfeststellungsverfahren für den Bau der Autobahn A 20 berücksichtigt.

Für die Überplanung des Waldes wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Die Aufforstungsflächen werden von Seiten des Antragstellers zur Verfügung gestellt.

## 5.0 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ZIELABWEICHUNG

### 5.1 Ausgangssituation und öffentliches Interesse

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) plant den Bau der Bundesautobahn A 20 (Küstenautobahn) zur Erschließung des nordwestdeutschen Raums zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit. Durch diese Autobahn werden die Nord- und Ostseeanrainerstaaten miteinander verknüpft und die Hinterlandanbindung der deutschen Seehäfen an der Nordsee sowie die Erreichbarkeit des Unterweser- und Unterelberaumes hierdurch verbessert.

In Niedersachsen ist die Trasse von einem Autobahndreieck mit der A 28 bei Westerstede (Landkreis Ammerland) über ein Autobahnkreuz mit der A 29 bei Jaderberg und weiter durch den Wesertunnel südlich von Nordenham geplant. Sie verläuft weiter im Versatz über die A 27 bis südlich von Bremerhaven und weiter nördlich von Bremervörde durch den Raum Oldendorf/ Himmelpforten bis zum geplanten Elbtunnel bei Drochtersen (Landkreis Stade). Dort wird die A 20 mit der ebenfalls geplanten A 26 in einem Autobahndreieck verknüpft.

Das Vorhaben des Baus der Autobahn A 20 wurde im Jahr 2003 im Bundesverkehrswegeplan als Vorhaben des weiteren Bedarfs aufgenommen. Somit besteht insgesamt ein öffentliches Interesse an einer Durchführung der Planung und des Baus der Küstenautobahn A 20.

Für den Bau der Autobahn werden große Mengen Sand benötigt. Aufgrund des günstigen Standorts der Seitenentnahme unmittelbar neben der Trasse ist die Möglichkeit einer direkten Einspülung des Sandes in die Trasse gegeben. Die Bodenabbauplanung soll Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum dritten Bauabschnitt (3. BA) der Küstenautobahn A 20 werden. Hierdurch wird die Absicht des NLStBV den Sand tatsächlich dort einzuspülen manifestiert und folglich ist ebenfalls für diesen Bodenabbau ein öffentliches Interesse zu attestieren.

### 5.2 Vorteile einer Sandabbaustelle im Bereich der Autobahntrasse

Für den Bau der A 20 werden große Mengen an Sand benötigt, die gegenwärtig laut Aussagen des NLStBV nicht vollständig mit bestehenden ortsnahen Entnahmestellen gedeckt werden können. Der erforderliche Sand wäre dann entsprechend von entfernteren Entnahmestellen auf die Baustelle zu transportieren. Dementsprechend wäre hier ein insgesamt erhöhtes LKW-Aufkommen während der Bauphase der Autobahntrasse zu erwarten.

Die geplante Seitenentnahme liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahntrasse. Die Vorteile dieser ortsnahen Sandentnahme sind u. a.:

- ein sparsamer Umgang mit den Ressourcen,
- keine zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelästigung,
- eine schonende Nutzung der Infrastruktur (Straßen),

- eine geringe Dauer des Abbauvorhabens (Abbaudauer maximal 5 Jahre) durch ein Nassabbauverfahren (mit Saugbagger) und einer direkten Einspülung des Sandes in die Trasse, wodurch sich auch der Abbauzeitraum entscheidend verringert.

Der geplante Bodenabbau „Nördlich Seepark Lehe" stellt somit eine nachhaltige Lösung im Rahmen des Autobahnbaus dar, da nur die gerodeten Gehölze und der Oberboden über die angrenzenden Straßen abtransportiert werden müssen. Der Sandabbau selbst erfolgt im Nassabbauverfahren und der Sand wird über Rohrleitungen direkte in die Trasse eingespült. Durch die direkte Einspülung des Sandes und der geplanten schnellen Umsetzung des Autobahnbaus ist eine Abbaudauer von max. fünf Jahren (wahrscheinlich weniger) zu erwarten.

Weiterhin wird durch die Integration der Seitenentnahme in die Planfeststellungsunterlagen des 3. Bauabschnitts der Autobahntrasse eine Abnahme der Sandmengen für den Bau der Autobahn garantiert.

## 5.3 Folgenutzung des Abbausees

Im Anschluss an den Bodenabbau wird ein naturnah gestalteter See entstehen, der dem Naturschutz unterliegen wird. Hier kann als angepasste und maßvolle Erweiterung des Angebots zur Erholung in Natur und Landschaft z. B. die Freigabe des Sees zum Angeln erfolgen und ein Rundwanderweg um den See errichtet werden. Hierbei soll das Rekultivierungsziel „Natursee" jedoch nicht gefährdet werden. Eine Bebauung der Fläche rund um den See ist nicht beabsichtigt und auch baurechtlich nicht möglich.

Als Minimierungsmaßnahme verbleibt ein rund 25 m breiter Streifen mit alten landschaftsbildprägenden Bäumen an der K 130 „Bekhauser Straße", sodass dieser Gehölzbestand weiterhin einen gewissen Schutz gegen Lärm und Staub sowie einen Sichtschutz für den angrenzenden Seepark bietet.

## 5.4 Abgleich mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogramms

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich innerhalb folgender im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Vorrang- und Vorsorgegebieten (vgl. Anhang: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland, 1996):

- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft
- Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials

Gemäß dem RROP des Landreises Ammerland sind Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft *„von Verkehrslärm und den Naturgenuß störenden Nutzungen freizuhalten"*.

Das Planungsziel des Vorhabenträgers ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für einen Bodenabbau im Nassabbauverfahren, welches die Inanspruchnahme dieser Flächen zwingend verlangt.

Bei Aufstellung des RROP im Jahr 1996 gab es noch keine Planungen über den Trassenverlauf der Autobahn. Aufgrund der Aufnahme des Autobahnbaus der A 20 in den Bundesverkehrswegeplan als Vorhaben des weiteren Bedarfs besteht folglich seit dem Jahr 2003 ein öffentliches Interesse an der Durchführung und der Planung und somit auch an dem Bau der Küstenautobahn A 20. Damit einhergehend ist folglich der geplante Bodenabbau unmittelbar im Bereich der Autobahntrasse von öffentlichem Interesse. Der geplante Bodenabbau wird als eine Seitenentnahme errichtet und dient ausschließlich dem Zweck der Lieferung von Sand für den Bau der Autobahn.

Dieses Vorhaben wird keine weiteren möglichen Folgefälle mit sich ziehen, da für den Bau der Autobahn für den 3. Bauabschnitt dann ausreichend Entnahmestellen vorhanden sind, um das beim Autobahnneubau bestehende Bodenmassendefizit auszugleichen. Da das geplante Bodenabbauvorhaben in Form einer Seitenentnahme speziell für den Bau der Autobahn A 20 abzielt und nicht auf örtliche andere Bauvorhaben, handelt es sich hierbei um eine atypische Fallkonstellation.

Aufgrund der Nähe der zukünftigen Autobahn zu dem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft im RROP (1996) ist es weiterhin fraglich, ob die Darstellung dieses Vorranggebiets weiterhin sinnvoll erscheint, da gemäß dem RROP die Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft *„von Verkehrslärm und den Naturgenuß störenden Nutzungen freizuhalten“* sind. Zu nennen sind hier insbesondere die durch den Bau und die Nutzung der Autobahn A 20 bedingte dauerhafte Verlärmung sowie die Zerschneidung der Landschaft durch die Autobahntrasse.

Aufgrund der o. g. Gründe beantragt der Vorhabensrealisierer Herr Watermann, von dem im RROP dargestellten Ziel der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft abzuweichen. Durch die Zielabweichung an dieser Stelle würde eine Anpassung an die geplanten Veränderungen im Raum durch die Entstehung der Autobahn erfolgen. Es bleibt jedoch durch die nur geringfügige Abweichung der Darstellung des Vorranggebietes das Planungsziel der Raumordnung insgesamt bestehen. Aufgrund dessen, ist durch das Vorhaben eine Vertretbarkeit für die Abweichung der Darstellungen im RROP vorhanden, da die Grundzüge der Raumordnungsplanung i. S. v. § 6 ROG nicht berührt werden.

Zusammenfassend ist zu festzustellen, dass aufgrund des geplanten Bodenabbaus mit den zu prognostizierten Auswirkungen eine geringfügige Abweichung von dem definierten Planungsziel der Raumordnung als vertretbar eingestuft werden kann. Durch die Schaffung eines Sees, der im Anschluss an den Bodenabbau dem Naturschutz unterliegt, dem Erhalt eines 25 m breiten Gehölzstreifens entlang der K 130 sowie weiterer randlich verlaufender Wallhecken, ist davon auszugehen, dass die Belastung des Landschafts- und Ortsbildes sowie von Natur und Landschaft als verträglich eingestuft werden kann. Ebenso werden die Schutzansprüche von Wohnnutzungen und die Belange des Tourismussektors im Rahmen der Planung vollumfassend berücksichtigt werden. Alle betroffenen öffentlichen und privaten Belange sowie die Schutzansprüche umliegender Nutzungen werden im Zuge der Planfeststellung zum Bau der Autobahn A 20 konkret berücksichtigt. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 ROG sowie nach § 8 NROG sind in vollem Umfang gegeben.

Antragsteller:

**Rolf Watermann**
**Heidjeweg 4**
**26215 Wiefelstede**

Planverfasser:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

Wiefelstede, den 08.05.2017

gez. Watermann

Rastede, den 08.05.2017

gez. Diekmann

# ANHANG

- Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland (1996)

# Auszug aus dem RROP des Landkreises Ammerland (1996)




**2. Natur und Landschaft**

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung

Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung

Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes – flächenhafte Darstellung

**3. Erholung**

Vorsorgegebiet für Erholung

Vorranggebiet für

– ruhige Erholung in Natur und Landschaft

– Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung

**4. Landwirtschaft**

**Vorsorgegebiet für Landwirtschaft**

– aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials

– aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft

**5. Forstwirschaft**

**Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft**

## Bernd Quathamer

**Von:** Oliver Müller
**Gesendet:** Dienstag, 16. Mai 2017 10:48
**An:** Bernd Quathamer
**Cc:** Joerg Pieper
**Betreff:** WG: Zielabweichung Lehe in der Gemeinde Wiefelstede
**Anlagen:** Bodenabbau Wiefelstede - Antrag auf Zielabweichung_gez.pdf; Interessensbekräftigung NLStBV.pdf

**Wichtigkeit:** Hoch

Hallo Bernd,

nach Rücksprache mit Petra Tabke habe ich erfahren, dass du bezüglich des Raumordnungsprogramms des LK Ammerland für Wiefelstede federführend bist.

Nach Einsicht der anliegenden Unterlagen sowie nachstehender E-Mail kann aus touristischer Sicht eine Einvernehmenserteilung abgegeben werden.

Da ich mit dem Prozedere nicht vertraut bin, ist mir unklar, wie der weitere Ablauf aussieht.

Als federführender Ansprechpartner gehe ich davon aus, dass die Einvernehmenserteilung von dir ausgeführt wird.

Stehen noch weitere Tätigkeiten in diesem Zusammenhang aus?

Sollten noch Rückfragen bestehen oder weitere Informationen eingeholt werden müssen, stehe ich dir gerne zur Verfügung, insofern ich dir weiterhelfen kann.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Oliver Müller

Tourist-Information Wiefelstede
Kirchstr. 1 (im Rathaus)
26215 Wiefelstede
☎ 04402 / 965 - 150
🖷 04402 / 965 - 199
touristik@wiefelstede.de
www.wiefelstede-touristik.de

Ihr Ansprechpartner:
**Herr Oliver Müller**
Leitung Tourist-Information

**Gemeinde Wiefelstede** 26215 Wiefelstede, 04.05.2017
**Der Bürgermeister**
**Fachdienst Bauverwaltung**
**Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer**

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0828/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Ein geänderter Planentwurf wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.04.2017 vorgestellt (siehe Vorlagen-Nr. B/0804/2017). Der Verwaltungsausschuss hat dem geänderten Planentwurf in seiner Sitzung am 04.04.2017 zugestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 26.04.2017 im Spohler Krug statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 20.04.2017.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge, das schalltechnische Gutachten und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

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

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Teil I Entwurf
- Begründung Teil II Umweltbericht Entwurf
- Biotoptypen
- Faunistischer Fachbeitrag

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# GEMEINDE WIEFELSTEDE
# Landkreis Ammerland

---

# B-Plan Nr. 145
# „Gewerbegebiet Herrenhausen“

## frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

und

## frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

# **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

17.05.2017

---

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

## Träger öffentlicher Belange

**von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
   Theodor-Tantzen-Platz 8
   26122 Oldenburg

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
   Moslestraße 6
   26122 Oldenburg

3. Avacon AG
   Watenstedter Weg 75
   38229 Salzgitter

4. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
   Riethorst 12
   30659 Hannover

5. GASCADE Gastransport GmbH
   Kölnische Straße 108-112
   34119 Kassel

6. Gastransport Nord GmbH
   Cloppenburger Straße 363
   26133 Oldenburg

7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
   Pelikanplatz 5
   30177 Hannover

8. PLEdoc GmbH
   Gesellschaft für Dokumentationserstellung
   und –pflege mbH
   Gladbecker Straße 404
   45326 Essen

9. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2a
   31275 Lehrte

## Träger öffentlicher Belange

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Landkreis Friesland
   Lindenallee 1
   26441 Jever

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

4. Landesamt für Geoinformation und
   Landesvermessung Niedersachsen
   Regionaldirektion Hameln-Hannover
   Kampfmittelbeseitigungsdienst
   Marienstraße 34
   30171 Hannover

5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Ofener Straße 15
   26121 Oldenburg

6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg-Nord
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

7. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
   Willy-Brandt-Platz 7
   28215 Bremen

8. EWE Wasser GmbH
   Humphry-Davy-Straße 41
   27472 Cuxhaven

9. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
   Georgstraße 4
   26919 Brake

10. Deutsche Telekom Technik GmbH
    Hannoversche Straße 6-8
    49084 Osnabrück

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
    Heisfelder Straße 2
    26789 Leer

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | **Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede** | | |
| | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" (parallel zur 115. Änderung des Flächennutzungsplans); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | | Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. |
| | Diese Planung muss sich noch mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) auseinandersetzen und die Begründung ist dementsprechend noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergänzt. |
| | Bei der Flächenbilanzierung (Kapitel 3.2.1, S. 23/24 des Umweltberichts) beträgt der Flächenwert des Ist-Zustandes der Biotoptypen 178.719 Werteinheiten. Die vorliegende Bilanzierung ist diesbezüglich zu korrigieren. Die Ersatzmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist – wie angekündigt - im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Der Verwaltungsausschuss hat dem Abschluss einer Vereinbarung in seiner Sitzung am 08.05.2017 zugestimmt. Die Vereinbarung liegt den Nds. Landesforsten zur Unterschrift vor. Der Abschluss der Vereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein.<br>Hinsichtlich der bei dieser Bauleitplanung zu berücksichtigenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hat sich die Gemeinde aufgrund der teilweise zahlreich im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen dazu entschlossen, ausführliche faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse durchführen zu lassen. Die Brutvogelkartierung wird im Juni 2017 abgeschlossen. Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet. Unter Zugrundelegung dieser Ergebnisse muss dann eine abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung wird unter Zugrundelegung der bislang vorliegenden Bestandskartierungen in den Planunterlagen ergänzt. |
| | Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 wird von meiner unteren Landesplanungsbehörde begrüßt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht (Produktion, Handwerk), erachtet sie lediglich in untergeordnetem Maße als unschädlich; um städtebauliche Auswirkungen gering zu halten, regt sie daher eine weitergehende Be- | | Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt ergänzt: „... Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | schränkung des Einzelhandels, einen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, auch möglicher Randsortimente, an. Dieses Vorgehen würde auch dem vom Rat der Gemeinde Wiefelstede als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Kapitel 7.2) entsprechen. | | 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).“ |
| | Das Kapitel 3.2 der Begründung ist um die Festlegung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft zu ergänzen, die den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches betrifft. Entlang der Kreisstraße 107 ist eine Fernwasserleitung raumordnerisch festgelegt (D 3.9.1.04), was in diesem Kapitel unerwähnt bleibt. Zudem sollte auf die korrekte Bezeichnung der Vorsorgegebiete entsprechend der Formulierung im RROP geachtet werden. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. |
| | Aus archäologischer Sicht sollte eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) eingeholt werden. Aufgrund der Geländesituation ist zu prüfen, ob weitere Ermittlungen notwendig werden oder nicht. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege eine Stellungnahme abgegeben. Nach Aussage des NLD sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert. |
| | Ich rege an zu prüfen, ob zusätzlich zum straßenrechtlichen Hinweis zur Bauverbotszone die vom Bauverbot betroffenen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach §§ 12, 14 BauNVO in dieser Zone per textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden sollten, und den 6. Absatz im Kapitel 1.0 der Begründung um das Ergebnis dieser Prüfung zu ergänzen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede hat diesen Sachverhalt geprüft. Die Übernahme des straßenrechtlichen Hinweises wird als ausreichend erachtet. Es ist planerischer Wille der Gemeinde neben der Übernahme des straßenrechtlichen Hinweises keine zusätzliche textliche Festsetzung in den Plan aufzunehmen. |
| | Die textliche Festsetzung Nr. 1 enthält meines Erachtens kleine redaktionelle Fehler (" in räumlichen und funktionalen Zusammenhang" anstatt " in räumlichem und funktionalem Zusammenhang", "unzulässig" anstatt "nicht zulässig", "sind zulässig" anstatt "können zugelassen werden", s. Vokabular in § 1 Abs. 5 BauNVO ). | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 5 werden entsprechend überarbeitet. |
| | Meines Erachtens lautet die Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 5 § 19 (4) Satz 3 BauNVO anstatt § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO. Ich empfehle eine Überprüfung. | | |
| | Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das im nordöstlichen Plangebiet geplante Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk realisiert werden soll, wird für diesen Bereich eine Fläche für die Rückhaltung und |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen vermute ich, dass eine Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur dem planerischen Willen der Gemeinde auch für das geplante Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet entspricht. Ich empfehle auch dort eine entsprechende überlagernde zeichnerische Festsetzung (Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung). | | Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. |
| | Da für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine überlagernde Festsetzung von öffentlichen Grünflächen erkennbar ist, wäre noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt werden soll. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Weiteren überlagernd mit einer privaten Grünfläche festgesetzt. |
| | Im ersten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 11 ist das Wort "ist" obsolet und zu streichen. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell überarbeitet. |
| | Im ersten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 12 sollten die Wörter "zum Erhalt" entsprechend dem Vokabular in § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und in der Ziffer 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung durch die Wörter "mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung" ersetzt werden. | | |
| | Ich empfehle zu überprüfen, ob die textliche Festsetzung Nr. 13 einen bodenrechtlichen Bezug hat, als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 qualifiziert werden kann und dementsprechend vom numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten umfasst ist. Falls diese Prüfung zu einem negativen Ergebnis führt, besteht die Möglichkeit, diesen aus inhaltlicher artenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßenden Text als nachrichtlichen Hinweis in das Plandokument aufzunehmen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird zukünftig ein Hinweis aufgenommen und die Planunterlagen dahingehend angepasst. |
| | Ich rege an, die Planzeichenerklärung "Gebäudehöhe" entsprechend Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung als "Höhe der baulichen Anlagen" zu bezeichnen. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell überarbeitet. |
| | Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen, | | |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als Gewerbegebiet/Industriegebiet (jeweils grau mittel) ausgespart sein könnte.<br><br>Ich empfehle, die Planzeichenerklärung "öffentliche Verkehrsfläche" entsprechend Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu ergänzen ("öffentliche Straßenverkehrsfläche"). | | |
| | Das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" zur Abgrenzung innerhalb der Gewerbegebiete reicht meines Erachtens am westlichen und auch weiter östlich am südlichen Plangebietsrand in die privaten Grünflächen hinein. Ich empfehle eine Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur der zeichnerischen Festsetzungen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Sachverhalt wurde geprüft. Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. |
| | Die Einheit für Emissionskontingente variiert zwischen Planzeichnung und Kapitel 5.2 der Begründung. Ich empfehle eine Harmonisierung. Die Rechtsgrundlage ist geringfügig zu ergänzen (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO). | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend harmonisiert sowie die Rechtgrundlage geringfügig ergänzt. |
| | Im Kapitel 5.5.2 der Begründung ist die Gesetzesgrundlage Bundesfernstraßengesetz durch das für die Landesstraße 820 und für die Kreisstraße 107 geltende Niedersächsische Straßengesetz zu ersetzen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Gesetzesgrundlage entsprechend korrigiert. |
| | Die Vermaßungen in der Planzeichnung sind ergänzungswürdig.<br><br>Laut Kapitel 3.4 der Begründung treten die für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" geltenden Festsetzungen außer Kraft. Ich rege eine Ergänzung dieses Satzes an, dass dies nur für den (größten) überplanten Bereich, somit nicht für den Bereich der Kreisstraße 107, gilt.<br>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung und der letzte Satz im Kapitel 7.2.3 sind noch um eine Formulierung zu den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (s. gängige Muster) zu ergänzen. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend der vorgebrachten Hinweise redaktionell überarbeitet. |
| | Im Kapitel 3.1.2 des Umweltberichts (S. 13: Überschrift: Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten) ist ein Satz nicht zu Ende geführt worden. Ich bitte um Vervollständigung. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst. |

| | **Anregungen** | | **Abwägungsvorschläge** |
|---|---|---|---|
| | Feldahorn und Eberesche sind in der textlichen Festsetzung Nr. 10 den Bäumen, im Kapitel 3.4 des Umweltberichts den Sträuchern zugeordnet worden. Ich bitte um Harmonisierung.<br><br>Die im Kapitel 3.5.2 des Umweltberichts angesprochenen öffentlichen Grünflächen lassen sich in der Planzeichnung nicht wieder finden. Ich bitte um Klarstellung.<br><br>Im Inhaltsverzeichnis des faunistischen Fachbeitrages sollten die Tabellen 2,3,4 als Tabellen 1,2,3 aufgezählt werden. Ich bitte um Korrektur.<br><br>Für Rückfragen zu einigen sprachlich-redaktionellen Auffälligkeiten stehe ich gerne zur Verfügung.<br><br>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | **Landkreis Friesland**<br>**Lindenallee 1**<br>**26441 Jever** | | |
| | Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:<br><br>*Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:*<br><br>In den Textlichen Festsetzungen zum B--Plan Nr. 145 wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 und den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten GEe und Gle nutzungsbezogene Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzung in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen (vgl. §1 (9) i. V. m. §1 (5) BauNVO). Es wird von der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland darauf hingewiesen, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzelhandel unbedingt im B-Plan Nr. 145 ausgeschlossen werden müssen. Zudem verfügt die Gemeinde Wiefelstede über ein Einzelhandelskonzept und eine Sortimentsliste, auf die sich in diesem Zusammenhang berufen werden kann. | | Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt ergänzt: „... Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).“ |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | *Fachbereich Umwelt:*<br><br>Es bestehen keine Bedenken. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr<br>Geschäftsbereich Oldenburg<br>Kaiserstraße 27<br>26122 Oldenburg** | | |
| | Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nördlich an die L 820 „Wapeldorfer Straße" und östlich an die K 107 „Rosenberger Straße" und liegt außerhalb gem. § 4 (2) NStrG festgesetzter Ortsdurchfahrten.<br>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen dienen.<br>Mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" überplant.<br>Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen.<br><br>Die Belange des Landes Niedersachsen sowie des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 820 bzw. der Kreisstraße 107 sind direkt betroffen.<br><br>Folgendes ist zu beachten:<br><br>1. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Anbindung einer Gemeindestraße an die K 107 bestehen von Seiten der NLStBV – OL nicht.<br><br>Damit in den Festsetzungen des o. g. Bauleitplanes ein abgestimmter Entwurf des Knotenpunktes berücksichtigt werden kann, ist der NLStBV-OL möglichst kurzfristig ein entsprechender straßenplanerischer Entwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zur Überprüfung und Abstimmung vorzulegen.<br>Die planrechtliche Absicherung der Maßnahme obliegt der Gemeinde Wiefelstede. | | Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Im Rahmen der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Herrenhausen ist kein Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen. Die Herrenhauser Straße existiert bereits, ist jedoch noch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | 2. Für den Anschluss der neuen Gemeindestraße an die K 107 ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gern. § 34 (1) NStrG abzuschließen.<br><br>Der NLStBV-OL ist hierfür eine detaillierte Straßenfachplanung gemäß RAL 2012 zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.<br>Sämtliche Kosten für die Maßnahme sind von der Gemeinde Wiefelstede zu übernehmen. | | |
| | 3. Für das Plangebiet sind die Vorgaben des § 24 (1) und (2) NStrG zu beachten.<br>Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig.<br>Ich bitte um ergänzende Eintragung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" (gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ,,Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90") an der gesamten südlichen Grenze des Plangebietes entlang der L 820. | | Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die betreffenden Abschnitte entlang der L 820 und der K 107 mit Ausnahme einer 5,00 m breiten, in der Örtlichkeit vorhandenen, privaten Zufahrt an der K 107, die in ihrem Bestand gesichert werden soll, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 festgesetzt. |
| | 4. Gemäß der Erläuterung, Seite 12, Kap. 5.12 soll eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden, die jedoch in der Planzeichnung nicht dargestellt ist. Ich bitte um Überprüfung und Klarstellung. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung angeführte mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche befindet sich östlich des westlichen Regenrückhaltebeckens und ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Zur besseren Erkennbarkeit wird der betroffene Bereich in der Planzeichnung zusätzlich mit „GFL“ gekennzeichnet. |
| | 5. In der Erläuterung, Seite 10, Kap. 5.5.2 wird das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in diesem Falle als maßgebliches Straßengesetz genannt. Da hier jeweils eine Landes- und eine Kreisstraße betroffen sind, findet in diesem Falle jedoch das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) Anwendung. Ich bitte um Korrektur. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend korrigiert. |
| | Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung. | | |
| | **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover** | | |
| | Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.<br><br>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.<br><br>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.<br><br>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.<br><br>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. | | Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbildauswertung etc. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ Die Begründung wird hierzu ebenfalls geringfügig ergänzt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege<br>Abteilung Archäologie<br>Ofener Straße 15<br>26121 Oldenburg** | | |
| | seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.<br>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.<br><br>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden. | | Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen geringfügig ergänzt. |
| | **Landwirtschaftskammer Niedersachsen<br>Bezirksstelle Oldenburg-Nord<br>Im Dreieck 12<br>26127 Oldenburg** | | |
| | Im Rahmen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 sollen in Herrenhausen Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet zur Größe von ca.16 ha befindet sich östlich nördlich der Wapeldorfer Straße und östlich der Rosenberger Straße.<br><br>Südöstlich des Plangebietes liegt in geringer Entfernung die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Curt von Seegern, Wapeldorfer Str. 2, 26215 Wiefelstede.<br><br>Die zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Jahre 2012 von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Hierbei wurde eine Entwicklung des Betriebes von Seggern in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung berücksichtigt.<br><br>Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Bereits im Rahmen unse- | | Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kleinräumigere Ergebnisdarstellung von der Ingenieurgesellschaft Zech findet entsprechend Be- |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | rer Stellungnahme vom 22.06.2012 zur 98. Flächennutzungsplanänderung hatten wir darauf hingewiesen, dass diese Ergebnisdarstellung aus hiesiger Sicht nicht sachgerecht ist. Von der Ingenieurgesellschaft Zech wurde im Nachgang unserer Stellungnahme eine kleinräumigere Ergebnisdarstellung zur Verfügung gestellt, die entsprechend zu berücksichtigen ist.<br><br>Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 16 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 84.000 Werteinheiten auszugleichen. Geht man von einer mittleren Kompensation von 20.000 Werteinheiten je ha aus, werden der Landwirtschaft weitere 4 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen.<br><br>Der vorgenannte Flächenverbrauch ist aus landwirtschaftlicher kritisch zu betrachten. | | rücksichtigung. Die Begründung wird dahingehend geringfügig ergänzt. |
| | Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu Standort, Art und Umfang der externen Kompensation vorhanden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann.<br><br>Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe stark einschränken oder im Extremfall unmöglich machen.<br><br>Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Be- | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | triebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss.<br><br>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt. | | |
| | **Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen<br>Willy-Brandt-Platz 7<br>28215 Bremen** | | |
| | Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.<br><br>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden.<br><br>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Herrenhausen, Abzw. Rosenberg", die von der Linie 331 bedient wird. Die Linie 331 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.<br><br>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Brernen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. | | Die Stellungnahme des VBN wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Ausführungen zum ÖPNV ergänzt. |
| | **EWE Wasser GmbH<br>Humphry-Davy-Straße 41<br>27472 Cuxhaven** | | |
| | Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 145 Gewerbegebiet Herrenhausen abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan spre- | | Die Stellungnahme der EWE WASSER GmbH sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | chen.<br><br>Es ist zu klären welche Abwassermengen im neuen Gebiet anfallen.<br>In der Rosenberger Str. liegt eine Druckrohrleitung PE 63, bei höheren Abwassermengen könnte diese überlastet werden.<br><br>Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weitere Planung. | | |
| | **Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)**<br>**Georgstraße 4**<br>**26919 Brake** | | |
| | Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.<br><br>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.<br><br>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.<br><br>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.<br>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizu- | | Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | halten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.<br>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.<br><br>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.<br><br>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.<br><br>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.<br>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist.<br>Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.<br>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.<br>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.<br><br>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.<br><br>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienst- | | |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | stellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.<br><br>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten. | | |
| | **Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Hannoversche Straße 6-8<br>49084 Osnabrück** | | |
| | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.<br><br>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. | | Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |
| | **Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Heisfelder Straße 2<br>26789 Leer** | | |
| | Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.04.2017.<br>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:<br><br>Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Neubaugebiete KMU | | Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. |

| | **Anregungen** | | **Abwägungsvorschläge** |
|---|---|---|---|
| | Südwestpark 15<br>90449 Nürnberg<br>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de<br>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. | | |
| | | | |

## Anregungen von Bürgern

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. **Niederschrift:**
   **Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung**
   **am Mittwoch, den 26. April 2017, um 18.00 Uhr**
   **im Spohler Krug, Wiefelsteder Str. 26, 26215 Wiefelstede**
   **Bürger gem. Anwesenheitsliste**

| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | **Niederschrift:**<br>**Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung**<br>**Bürger gem. Anwesenheitsliste** | | |
| | BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er stellt die beteiligten Personen kurz vor und teilt mit, dass die Gemeinde die aktuelle Planung für den Gewerbestandort Herrenhausen vorstellen möchte. Er erläutert, dass jeder die Möglichkeit habe, sich zu den Planungen zu äußern. Dieses könne heute oder schriftlich oder zur Niederschrift geschehen.<br><br>Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, weist zu Beginn auf die ursprünglich geplante Erweiterung am jetzigen Standort der Fa. Stock Metallverwertung hin. Aufgrund der Lärmimmissionen wurde die Planung eingestellt. Stattdessen ist nun eine Verlagerung des Betriebes in das noch zu erweiternde Gewerbegebiet in Herrenhausen angedacht.<br><br>Frau Stief, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung und das Entwässerungskonzept ausführlich anhand einer Präsentation.<br><br>Herr von Seggern befürchtet, dass der vorgesehene Grüngürtel tatsächlich nicht wie geplant umgesetzt werde. Bei Der Firma Christoffers Kulturbau seien die Anpflanzungen bislang ebenfalls nicht durchgeführt worden.<br><br>BM Pieper verspricht, dass sich die Gemeinde dafür einsetzen werde, dass die privaten Grünflächen wie geplant in die Tat umgesetzt werden.<br><br>Auf Anfrage einer Zuhörerin erläutert Frau Stief die getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (GRZ), der auf der für die Firma Stock Metallverwertung vorgesehenen Fläche mit ausnahmsweise bis zu 0,9 am höchsten sei. Die Firma Christoffers Kulturbau benötige aufgrund ihrer Betriebsstruktur lediglich eine GRZ von 0,4. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im übrigen Bereich sei in Gewerbegebieten die Standardobergrenze. | | Die Niederschrift sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) im sind nach Beendigung der Baumaßnahmen im Jahre 2014 wegen der zu erwartenden Setzungen der Verwallungen in der Vegetationsruhe 2015 nicht erfolgt und danach vom Vorhabenträger bedauerlicherweise vergessen worden. Die Anpflanzungen werden in der nächsten Vegetationsruhe umgehend nachgeholt. |

| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass trotz der steigenden Verkehrsbelastung auf der Rosenberger Straße dort kein Fahrradweg geplant sei. Er geht davon aus, dass die Rosenberger Straße für den zusätzlichen Verkehr geeignet sei.<br><br>Herr von Seggern weist darauf hin, dass an der Kreuzung Rosenberger Straße/Wapeldorfer Straße schon jetzt chaotische Zustände herrschen.<br><br>BM Pieper entgegnet, dass man hierzu zunächst die Stellungnahmen der Behörden abwarten werde.<br><br>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Richtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.<br><br>Herr Borchers befürchtet einen Wertverlust bei seiner Immobilie. | | Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Weder die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr noch der Landkreis Ammerland haben Bedenken bezüglich der bestehenden oder zukünftigen Verkehrssituation geäußert. Es ist daher davon auszugehen, dass die Rosenberger Straße als klassifizierte Kreisstraße grundsätzlich für die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen geeignet ist.<br><br>Sowohl die Rosenberger Straße (K107) als auch die Wapeldorfer Straße (L820) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sodass die Thematik Verkehrssicherheit gesondert zu prüfen und abschließend zu beurteilen ist. Hierfür sind die jeweiligen Straßenbaulastträger zuständig. An dieser Stelle sei zudem angemerkt, dass dies ohnehin nicht auf Ebene des Bebauungsplanes regelbar ist.<br><br>Die Beurteilung, ob ein Gewerbe- und Industriegebiet als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird das Gewerbegebiet objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.<br><br>Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Durch die Festsetzung verbindlicher Emissionskontingente und das nachfolgende Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.<br><br>Die Auffassung des Petitionsausschuss des Bundestages wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) bekräftigt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung |

| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | | | unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre. Für die Gemeinde Wiefelstede ist nicht erkennbar, dass mit der Planung ein enteignungsgleicher Eingriff vorgenommen würde. |
| | Eine Anwohnerin hält die Planung für überflüssig, dass es bereits genügend Gewerbegebiete gebe.<br><br>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Gemeinde Zugriff auf die benötigten Flächen habe. | | Im gesamten Gemeindegebiet gibt es keine weiteren Entwicklungsflächen, die dem städtebaulichen Ziel, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgt wird, dienen könnten. Um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen, Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können sowie den Erweiterungsabsichten von im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, ist die weitere Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Zukunftsfähigkeit der gemeindlichen Gewerbeentwicklung zwingend erforderlich. Eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten ist zurzeit wegen der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren. |
| | Herr Diekmann erläutert kurz das Genehmigungsverfahren nach dem Bundes Immissionsschutzgesetz und stellt anschließend das Betriebskonzept der Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG (ehem. Stock Metallverwertung) anhand einer Präsentation. Aufgrund dieser zu diesem Zeitpunkt der Planung schon recht konkreten Planung konnte man sich schon sehr früh sehr konkret mit dem Thema Lärm befassen. Bei der Rosenberger Straße handele es sich im Übrigen um eine qualifizierte Kreisstraße, die daher für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen geeignet sei. | | |
| | Herr von Seggern und eine Anwohnerin kritisieren, dass Natur und Landschaft zerstört werden. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 vorherrschende Landschaftsbild weist durch die vorhandene Bebauung und Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die im Nahbereich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstrukturen (Einzelhausbebauung) und die Straßen (L 820, K 107) bereits eine starke Vorprägung auf. Ferner wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sowie der unmittelbar an den Planungsraum anschließende Freiraum primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, die von linearen Gehölzstrukturen gegliedert werden und daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen aufweisen. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die Ausführun- |

| | **Anregungen von Bürgern** | | **Abwägungsvorschläge** |
|---|---|---|---|
| | | | gen hierzu sind im Umweltbericht, welcher als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung ist, zu finden. |
| | Eine Anwohnerin kritisiert, dass man vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Das Gewerbegebiet werde den Anwohnern einfach so vor die Nase gesetzt. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits mit der Ansiedlung der Christoffers Kulturbau GmbH in diesem Bereich erhielt der Standort in Herrenhausen seine gewerbliche Vorprägung. Zumal im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung der komplette südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurde. Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahre 2013 wird der Standort Herrenhausen überwiegend positiv bewertet. Die gewerblichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wiefelstede in diesem Bereich sind daher nicht neu. |
| | Auf Anfrage von Herrn von Seggern erklärt BM Pieper, dass es für die restlichen Flächen noch keine Bewerber gebe.<br><br>Herr Diekmann erklärt auf Anfrage, dass Bestimmungen zu den Betriebszeiten auf der Genehmigungsebene getroffen werden.<br><br>FDL Quathamer weist auf das elektronische Planungsbeteiligungsverfahren und die Möglichkeit, hierüber eine Stellungnahme zur der Planung abzugeben, hin.<br><br>Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um 18.45 Uhr. | | |
| | | | |
| | | | |

# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"




### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

4. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

5. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

6. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächst gelegenen Erschließungsstraße

   Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

8. Innerhalb der mit RRB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen, die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten.

9. Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder einer Beseitigung, aufgrund einer Befreiung, sind heimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.

10. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist parallel der Wapeldorfer Straße eine Wallhecke gem. den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beidseitig der geplanten Wallhecke ist ein Wildkrautsaum zu entwickeln, der nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt wird. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Feldahorn
    Sträucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Schneeball

    Gehölzqualitäten:
    Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
    Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

11. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und- qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

11. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind heimische, standortgerechte Gehölznachpflanzungen vorzunehmen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr.10 zu entnehmen.

12. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und des eingeschränkten Industriegebiets (GE 1, GE2 / GEe / Gle) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emmissionskontigente (L EK Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

4. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges.

5. Von der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1.März bis 30.September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

7. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche" der Nds. Landesforsten.

8. Gemäß § 9 (6a) Satz 2 BauGB werden die Flächen nördlich der Planstraße als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

9. Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

10. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.

11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

(Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Westerstede, den.....

Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, .....

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 145 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, .....

.....
Bürgermeister

### VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" außer Kraft.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 — Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- a — abweichende Bauweise (a)
- GH ≤ 15,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

- RRB — Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; hier Regenrückhaltebecken

**6. Grünflächen**

- private Grünflächen

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- RRB — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

**8. Sonstige Planzeichen**

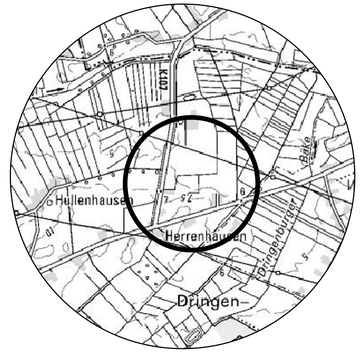
- GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lex tags / Lex nachts — Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
- Sichtdreieck

# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145
"Gewerbegebiet Herrenhausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich




Entwurf 17.05.2017

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

# Begründung (Teil I)

Entwurf 17.05.2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT


**BEGRÜNDUNG: TEIL I** **2**

**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** **2**

**2.0 RAHMENBEDINGUNGEN** **3**
2.1 Kartenmaterial 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 4

**3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE** **4**
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 5

**4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE** **6**
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung 6
4.2 Belange des Immissionsschutzes 6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 7
4.4 Belange der Landwirtschaft 7
4.5 Belange des Denkmalschutzes 8
4.6 Altablagerungen / Altstandorte 8
4.7 Kampfmittel 9

**5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS** **9**
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes 10
5.3 Maß der baulichen Nutzung 11
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 11
5.5 Verkehrsflächen 12
5.5.1 Straßenverkehrsfläche 12
5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 12
5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) 12
5.7 Private Grünflächen 13
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13
5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14
5.11 Erhaltung von Einzelbäumen 14
5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 14

**6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR** **14**

**7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE** **16**
7.1 Rechtsgrundlagen 16
7.2 Verfahrensübersicht 16
7.2.1 Aufstellungsbeschluss 16
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 16
7.2.3 Öffentliche Auslegung 16
7.2.4 Satzungsbeschluss 17
7.3 Planverfasser 17

# BEGRÜNDUNG: TEIL I

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene Gewerbegebietsflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung, da es sich für den nördlichen Teilbereich um die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen aufgrund der parallel aufgestellten 115. Flächennutzungsplanänderung handelt. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus der hohen Baulandnachfrage und des akuten Mangels an vorhandenen gewerblichen Bauflächen, um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen sowie Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können. Darüber hinaus soll im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre Betriebsstrukturen zukunftsfähig gestalten zu können. Hinzu kommt, dass eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten aufgrund der derzeit fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren ist.

Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, anlässlich aktueller Entwicklungstendenzen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Conneforde ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH (zukünftig: Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG) zu schaffen und zum anderen den Standort des bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens Christoffers Kulturbau GmbH zu sichern. Gleichzeitig soll im westlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ein neuer Gewerbestandort für kleinere bis mittelgroße Gewerbebetriebe erschlossen werden.

Im Vorfeld der Ansiedlung des Kulturbauunternehmens Christoffers an diesem Standort hat die Gemeinde die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene geprüft und eine entsprechenden Variantenvergleich durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der Standort in Herrenhausen neben dem Kulturbauunternehmen auch für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist. Dieser Standort ist derzeit der einzige im nördlichen Gemeindegebiet, der für eine Gewerbeflächenerweiterung aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung in Betracht gezogen werden kann.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete ($GE_1$, $GE_2$) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie ein eingeschränktes Industriegebiet (GIe) gem. § 9 BauNVO festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 15,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in den

angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird vor allem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Areals erfolgt über eine innere Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage. Die äußere Anbindung soll über einen Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107) gesichert werden. Der Anbindungspunkt an die K 107 existiert bereits. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso wie eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.

Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltenden Bauverbotszonen zur Rosenberger Straße (K 107) und zur Wapeldorfer Straße (L 820) werden über entsprechende Festsetzungen (z.B. Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen) gesichert. Auf weiterführende textliche Festsetzungen hierzu verzichtet die Gemeinde Wiefelstede. Ein entsprechender Hinweis zu den straßenrechtlichen Vorgaben bezüglich baulicher Anlagen an Straßen ist in den Planunterlagen enthalten.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung wurden die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens geprüft. (s. Kap. 4.2 und 5.2). Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf anteilig über die Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten abgedeckt.

Im Parallelverfahren wird für den nördlichen Teilbereich die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Bauflächen durchgeführt.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 15,8 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich

der Rosenberger Straße (K 107). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) und nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) befinden sich derzeit Wohnhäuser im Außenbereich und das Kulturbauunternehmen Christoffers GmbH. Der restliche Planbereich unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Herrenhausen durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich des Plangebietes sowie vereinzelten Wohngebäuden charakterisiert. Zudem sind in den Teilen des Gebietes Gehölzpflanzungen vorzufinden.

# 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

## 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung von kleineren und mittelgroßen Betrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

## 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Grundzentrum Wiefelstede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Überlagernd ist für einen äußerst geringen Teil des Plangebiets im nördlichen Bereich im RROP ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese unter anderem die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung ergibt sich für diesen Belang demnach nicht. Mit dieser Planung wird ebenfalls nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wirtschaft den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

Als Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. Zudem ist entlang der Kreisstraße (K 107) eine Fernwasserleitung raumordnerisch festgelegt.

Das Unternehmen Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG beabsichtigte ursprünglich eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort in Conneforde. Untersuchungen ergaben jedoch, dass eine Erweiterung am dortigen Standort, insbesondere aus lärmtechnischen Gründen, nicht zu realisieren ist. Aus diesem Grund bedarf es einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses und ggf. weitere Unternehmen. Damit steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

## 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich östlich der Rosenberger Straße (K 107) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung erfolgte für den südlichen Bereich des Plangebietes die großräumige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Mit der 115. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan nun an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst und die Fläche nördlich des bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs ebenfalls als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gilt folglich als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

## 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“. Für die übrigen Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ treten die für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ außer Kraft. Die gilt somit für den größten überplanten Bereich, jedoch nicht für den Bereich der Kreisstraße 107.

# 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

## 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 115. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 145 den Planunterlagen beigefügt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten abgedeckt.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung von der IEL GmbH, Aurich, vorgenommen. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht.
Innerhalb des Bebauungsplanes Nr.145 erfolgt die Festsetzung von drei Gewerbegebieten ($GE_1$, $GE_2$), zwei eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sowie eines eingeschränkten Industriegebietes (GIe). Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wohngebäude im Außenbereich sind mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu versehen. Vor diesem Hintergrund sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) einzuhalten.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten[1] belegt. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691. Die Emissionskontingente werden für die Gewerbegebiete, die eingeschränkten Gewerbegebiete und das eingeschränkte Industriegebiet so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plan-

[1] Schalltechnisches Gutachten zur Festsetzung von Emissionskontigenten gem. DIN 45391 im Bebauungsplan Nr. 145 – „Gewerbegebiet Herrenhausen“ in Wiefelstede, 3911-16-L1_00_01, IEL GmbH, Aurich, Mai 2017.

gebietes überschritten wird. So werden auf die Flächen für die Gewerbegebiete Emissionskontingente von $L_{EK}$ 65,0 dB(A) tags und $L_{EK}$ 50,0 dB(A) nachts, auf die Flächen für die eingeschränkten Gewerbegebiete Emissionskontingente von $L_{EK}$ 58,0 dB(A) tags und $L_{EK}$ 43,0 dB(A) nachts sowie auf die Fläche für das eingeschränkte Industriegebiet Emissionskontingente von $L_{EK}$ 72,0 dB(A) tags und $L_{EK}$ 50,0 dB(A) nachts gelegt. Um unzulässige Geräuschimmissionen zu vermeiden, wird festgelegt, dass innerhalb der Gewerbegebiete ($GE_1$, $GE_2$) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) gem. § 9 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Emissionskontingente ($L_{EK}$) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (vgl. Kap. 5.2). Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente ($L_{EK}$) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

Darüber hinaus wurden unabhängig vom Gutachten die Lärmemissionen des zukünftigen Windparks Rosenberg als bereits existierende Lärmquelle berücksichtigt. Das zur Verfügung gestellte Geräuschimmissionsgutachten für den Betrieb von neun Windenergieanlagen am Standort Varel-Rosenberg/-Neuenwege und Rastede-Heubült" (Berichtsnummer: PK 2016015-SLG; vom 31.05.2016; erstellt durch PLANkon Oldenburg) wurde seitens der IEL GmbH, Aurich nicht inhaltlich überprüft. Die geplanten Windenergieanlagen befinden sich alle östlich des Geltungsbereiches. Der Abstand zwischen der westlichsten WEA (WEA 01, gemäß Gutachten) und dem östlichsten von uns berücksichtigten Immissionspunkt (IP 3, Wapeldorfer Straße 3) beträgt > 1.600 m. Aus der Ergebnisdarstellung des zur Verfügung gestellten Gutachtens (Isophonendarstellung Gesamtbelastung) geht hervor, dass sich an dem von uns berücksichtigten Immissionspunkt IP 3 eine durch die geplanten WEA bewirkte Schallimmissionsbelastung von < 30 dB(A) ergibt. Dieser Wert liegt um > 15 dB unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für die Nachtzeit. Eine gegenseitige Beeinflussung der beiden Projekte aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist deshalb ausgeschlossen.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede. Dieses sieht die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vor. Die Regenrückhaltebecken sind so dimensioniert, dass das anfallende Oberflächenwasser des gesamten Plangebiets aufgenommen, gespeichert und gedrosselt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden kann.

## 4.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Ge-

ruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine geruchstechnische Untersuchung vom Büro Zech, Lingen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch die Weiterentwicklung des Tierhaltungsbetriebes möglich ist. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 15 % der Jahresstunden bei Gewerbegebieten wird für den Bereich der 98. Flächennutzungsplanänderung eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Bei der damaligen Untersuchung wurde das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 berücksichtigt. Demnach kommt es im gesamten Plangebiet zu belästigungsrelevanten Kenngrößen von deutlich unter 15%. Das Plangebiet ist daher aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen für eine Bebauung geeignet. Die vorliegende Bauleitplanung ist zudem mit den Zielen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs vereinbar. Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte zunächst mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Im Nachgang wurde eine kleinräumigere Ergebnisdarstellung ergänzt, welche entsprechend zu berücksichtigen ist. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

## 4.5 Belange des Denkmalschutzes

Nach Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen aus dem Plangebiet bekannt. Da die überwiegende Anzahl archäologischer Funde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können diese nie zu 100 % ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.“

## 4.6 Altablagerungen / Altstandorte

Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist

unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

### 4.7 Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt kann seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbildauswertung etc. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

## 5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Gemeinde Wiefelstede geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 die Festsetzung von Gewerbegebieten ($GE_1$, $GE_2$) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie eines eingeschränkten Industriegebiets (GIe) gem. § 9 BauNVO. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ergibt sich letztendlich aus der Belegung des Plangebiets mit Emissionskontingenten.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um Konflikte im Hinblick auf das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede zu vermeiden, ist es Planungsziel der Gemeinde, Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Standorten außerhalb der Zentren Wiefelstede und Metjendorf auszuschließen. Aus diesem Grund sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ($GE_1$, $GE_2$) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebiets gem. § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 (2) Nr. 1 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig.

Um weiteren städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ($GE_1$, $GE_2$) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der gemäß § 8 und § 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe- ($GE_1$, $GE_2$) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sowie des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) und gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungsart ist im Hinblick auf die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Nutzungen erforderlich. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

## 5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet Lärmemissionskontingente ($L_{EK}$) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 145 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete ($GE_1$, $GE_2$), der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sowie des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche, die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Emissionskontingente ($L_{EK}$ – flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) gem. DIN 45691 weder tagsüber noch nachts überschreiten.

| **Teilfläche** | **Emissionskontingente $L_{EK}$ pro m²** | |
|---|---|---|
| | tags (6.00 – 22.00) | nachts (22.00 – 6.00) |
| $GE_1$, $GE_2$ | $L_{EK}$ = 65,0 dB (A) | $L_{EK}$ = 50,0 dB (A) |
| $GE_e$ | $L_{EK}$ = 58,0 dB (A) | $L_{EK}$ = 43,0 dB (A) |
| $GI_e$ | $L_{EK}$ = 72,0 dB (A) | $L_{EK}$ = 50,0 dB (A) |

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente ($L_{EK}$) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 45691 (6) durchgeführt worden.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen Ausnutzungsgrades der angebotenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird weitestgehend die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgenutzt wird. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes ($GE_1$) wird aus dem derzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 übernommen. Aufgrund der speziellen Betriebsstruktur der Christoffers Kulturbau GmbH ist für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens ein höherer Versiegelungsgrad nicht erforderlich, zumal ein Teil der Grundstücksfläche ohnehin als Ackerfläche für das Testen von Produkten genutzt wird. Darüber hinaus ist es notwendig, für den Bereich des eingeschränkten Industriegebietes unter Berücksichtigung der Betriebsstruktur des umsiedlungswilligen Unternehmens eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Aufgrund der beengten Platzsituation am derzeitigen Standort und vor dem Hintergrund der geplanten Abfallschlüsselerweiterung, welche für die Zukunftsfähigkeit des Betriebes unerlässlich ist, ist in diesem Bereich die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf 15,00 m begrenzt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 145 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die obere Gebäudekante. Des Weiteren sind geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

## 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbe- und Industriebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung zur Verfügung gestellt wird.

Folglich wird die Baugrenze vorwiegend in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen festgelegt. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbe- und Industrienutzungen geschaffen.

Entlang der Rosenberger Straße (K 107) und der Wapeldorfer Straße (L 820) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.

## 5.5 Verkehrsflächen

### 5.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 145 an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt von Westen über die festgesetzte Erschließungsstraße mit Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107). Der Anbindungspunkt ist identisch mit dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16. Die für die innere Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße (Planstraße) wird im Bebauungsplan Nr. 145 als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Planstraße unterteilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Diese mündet in eine Wendeanlage mit einem Kreisdurchmesser von 30,00 m. Die Straßen sind so angelegt und dimensioniert, dass sie für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

### 5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) ist eine direkte Verkehrsanbindung der Baugrundstücke im Plangebiet an die Wapeldorfer Straße und Rosenberger Straße nach dem Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) nicht zulässig. Folglich ist für die straßenseitigen Planbereiche entlang der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Gleiches gilt für die Bereiche nördlich und südlich der Planstraße, entlang der Kreisstraße (K 107). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die betreffenden Abschnitte mit Ausnahme einer 5,00 m breiten, in der Örtlichkeit vorhandenen, privaten Zufahrt an der K 107, die in ihrem Bestand gesichert werden soll, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 festgesetzt.

## 5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede. Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines weiteren Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## 5.7 Private Grünflächen

Zur verträglichen Einbindung des künftigen Gewerbe- und Industriegebietes in den Landschaftsraum sind in den nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen sowie in der Mitte des Plangebietes Gehölzstreifen in einer Breite von 5,00 bzw. 10,00 m vorgesehen. Entlang der Rosenberger Straße wird der Gehölzstreifen, welcher sich südlich der Planstraße befindet, auf einer Breite von 5,00 m zu Bestandsicherung der in der Örtlichkeit vorhandenen, privaten Zufahrt an der K 107 unterbrochen. Die im Westen befindliche Grünfläche entspricht in ihrer Tiefe dem Zwischenraum zwischen Geltungsbereichsgrenze und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken. Im Bebauungsplan werden die angesprochenen Bereiche überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

Des Weiteren wird auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmenfläche zur Regenrückhaltung) überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmenfläche zur Regenrückhaltung).

So ist das zur Entwässerung des Gebietes erforderliche Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebiets als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah anzulegen. Dieses ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden und wird in seinem Bestand gesichert. Es erfolgt die überlagernde Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16).

## 5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber dem offenen Landschaftsraum werden in den nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen sowie im mittleren Bereich der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ($GE_1$, $GE_2$, GEe, GIe) 5,00 m bis 10,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF 1 ist parallel der Wapeldorfer Straße eine Wallhecke gemäß den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beidseitig der geplanten Wallhecke ist ein Wildkrautsaum zu entwickeln, der nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt wird. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF 2 sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Für die Bepflanzung der

o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzflächen in der Mitte des Plangebiets werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Im Bebauungsplan werden die angesprochenen Bereiche überlagernd als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## 5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets vorhandenen, landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ in ihrem Bestand erhalten und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Auch hier erfolgt eine überlagernde Festsetzung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

## 5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Einzelbäume werden, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ökologischen Funktion in ihrem Bestand weitestgehend erhalten, sofern diese der städtebaulichen Entwicklungsabsichten nicht entgegenstehen Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die Gehölze entsprechend als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigungen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## 5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Mit der Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf einer Breite von 5,00 m soll die infrastrukturelle Versorgung und die Erschließung der im westlichen Randbereich des Plangebiets befindlichen gewerblichen Bauflächen gesichert werden.

# 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von d = 30,00 m endet, mit Anbindung an die Rosenberger Straße. Sowohl der Anbindungspunkt an die K 107 als auch ein Teil der inneren Erschließungsstraße (Herrenhauser Straße) existieren bereits, sind jedoch noch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso wie eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**
  Das Plangebiet ist über die nahegelegene Haltestelle „Herrenhausen, Abzw. Rosenberg" fußläufig (ca. 100 m) an den ÖPNV angeschlossen. Diese Haltestelle wird von der auf den Schülerverkehr ausgerichteten Buslinie 331 (Wiefelstede - Conneforde) und mit wenigen Fahrten von der Buslinie 330 (Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde) bedient. Die nächstgelegene Regionalbushaltestelle „Conneforde, Kündigersweg“ mit regelmäßigen Anschlüssen nach Oldenburg und Wiefelstede (Linie 330) befindet sich etwa 2700 m entfernt.

  Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Plangebiet damit außerhalb des 1000 m - Radius zur Ortsmitte sowie außerhalb des 500 m - Korridors zu einer Regionalbuslinie und ist somit nicht gut erschlossen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die ÖPNV-Anbindung nicht optimal ist. Erfahrungsgemäß nutzten die Mitarbeiter in den ländlich gelegenen Gewerbegebieten jedoch überwiegend den Pkw oder das Fahrrad. Die Gemeinde nimmt daher die unzureichende ÖPNV-Versorgung in Kauf.“

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Vom Ingenieurbüro Heinzelmann wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. Für die konfliktfreie Entwässerung sind neben dem bestehenden Regenrückhaltebecken zwei weitere, ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken notwendig.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

# 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

## 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am …….

### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am 26.04.2017. Die Einladung hierzu erfolgte am 20.04.2017 durch amtliche Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung.

### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am …….. nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom …… bis zum …… öffentlich ausgelegen.

### 7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am …….. gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, ……

.....
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann&
Mosebach

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 ·26180 Rastede*
*Telefon (0 44 02) 91 16 30*
*Telefax (0 44 02) 91 16 40*

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145 und
115. Änderung des
Flächennutzungsplanes

# „Gewerbegebiet Herrenhausen“

# Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Entwurf 17.05.2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT

**TEIL II: UMWELTBERICHT 1**

**1.0 EINLEITUNG 1**
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

**2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2**
2.1 Landschaftsprogramm 2
2.2 Landschaftsrahmenplan 3
2.3 Landschaftsplan (LP) 3
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.5 Artenschutzrechtliche Belange 3

**3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4**
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 6
3.1.3 Schutzgut Tiere 14
3.1.4 Biologische Vielfalt 21
3.1.5 Schutzgut Boden 22
3.1.6 Schutzgut Wasser 24
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 25
3.1.8 Schutzgut Landschaft 25
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 26
3.1.10 Wechselwirkungen 27
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 27
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 28
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung inkl. Eingriffsbilanzierung 28
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 32
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen 32
3.3.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen 33
3.3.2 Allgemeine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen 33
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen 34
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 37
3.5.1 Standort 37
3.5.2 Planinhalt 38

**4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 38**
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 38
4.1.1 Analysemethoden und -modelle 38
4.1.2 Fachgutachten 38
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 39
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 39

**5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 39**

**6.0 QUELLENVERZEICHNIS 41**

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Feldhecke an der Geländekante zwischen den Flurstücken 84/5 und 87. Foto: Oktober 2016, Stutzmann. 9
Abbildung 2: Feldgehölz mit Grau-Erlen im Osten des Wohngrundstücks im nordwestlichen Plangebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann. 9
Abbildung 3: Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Gewerbegebiets. Foto: Oktober, 2016, Stutzmann. 10
Abbildung 4 Blick von Südosten auf des Gewerbegebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann. 12
Abbildung 5: Bodentypen gem. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, unmaßstäblich (NIBIS 2017). 23
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung (unmaßstäblich). 26
Abbildung 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch) 35

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 28

## ANLAGEN

**Plan 1:**
Biotoptypenkarte

**Anlage 1:**
Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse

# TEIL II: UMWELTBERICHT

## 1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 145 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 115. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 115. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 145 gilt daher gleichermaßen für die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an eine vorhandene Gewerbegebietsfläche anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

## 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 15,8 ha. Durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken), wird ein zum Großteil unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

| | |
|---|---|
| Gewerbegebiete | ca. 87.225 m² |
| davon eingeschränktes Gewerbegebiet | ca. 25.785 m² |
| davon Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | ca. 445 m² |
| Industriegebiete | ca. 41.170 m² |
| Fläche für die Abwasserbeseitigung | ca. 7.135 m² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 5.335 m² |
| Private Grünflächen | ca. 15.090 m² |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen | ca. 14.475 m² |
| davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | ca. 200 m² |
| davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 2.500 m² |

Durch die im Bebauungsplan Nr. 145 vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 8,3 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.2.1).

## 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

### 2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Wallheckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

## 2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit der Wapel – Jührdener Moorgeest.

Das Plangebiet zählt gem. Karte 5 zu den Grünland-Acker-Flächen bzw. zu einem Areal mit überwiegend intensiver Nutzung (Acker, Baumschulflächen, Fichtenaufforstungen, Ackergras).

In der Karte 7 der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen ist der Bereich des Plangebietes als von stark eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe IV von IV) für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Der Geltungsbereich gehört zu einem intensiv genutzten und gehölzarmen Areal (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Gemäß den Darstellungen in Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen liegt das Plangebiet in einem Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstrukturen.

## 2.3 Landschaftsplan (LP)

Derzeit liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede vor.

## 2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Hinweise gegeben.

## 2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 dargelegt und berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Fauna wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

## 3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich und
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu der Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von

Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich" sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 15,8 ha.

Für den zentralen Teilbereich gilt derzeit der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 4,1 ha, in dem die Fläche als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgesetzt ist. Außerdem sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. An allen Geltungsbereichsgrenzen sind private Grünflächen festgesetzt. Überlagernd wurden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Am westlichen Rand ist außerdem ein Regenrückhaltebecken in Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Am nördlichen und südlichen Rand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Gesamtgröße von ca. 1000 $m^2$ und am westlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 1000 $m^2$ festgesetzt worden. Diese Festsetzungen werden zum größten Teil übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 145 werden für die festgesetzten Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 bzw. für den Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 16 eine GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgelegt. Für das im nördlichen Plangebiet festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9. Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Landschaftsraum werden an allen Grenzen des Geltungsbereiches sowie im zentralen Bereich als Abgrenzung zwischen den einzelnen Gewerbegebietsflächen auf einer Fläche von rd. 15.115 m² private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffenden Flächen teilweise die Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Weiterhin werden einige Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Am nordöstlichen Rand wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Form eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes Produktionsfläche (Acker, Grünland) dar. Ein Teil des Plangebietes ist bereits durch einen bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist ein Bauunternehmen ansässig. Eine gewisse Vorprägung des Gebietes ist folglich vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, außerdem befindet sich im südwestlichen Bereich ein Gehöft sowie in der Umgebung einige Einzelhäuser. Eine besondere Erholungsfunktion ist dem Bereich nicht zu zuordnen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht.

**Bewertung**

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die geplante Bebauung / Nutzungsänderung vor allem eine Reduzierung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion. Durch den bereits ansässigen Gewerbebetrieb ist eine Vorbelastung vorhanden. Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung von der IEL GmbH, Aurich, vorgenommen. Erste Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten belegt. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691. Die Emissionskontingente werden für die Gewerbegebiete, die eingeschränkten Gewerbegebiete und das eingeschränkte Industriegebiet so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden, so dass insgesamt von **keinen erheblichen** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004). Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte am 07.10.2016 und am 03.11.2016.

Beschreibung des Untersuchungsgebiets
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Wiefelstede, zwischen der Wapeldorfer Straße im Süden und der Rosenberger Straße im Westen. Die Fläche wird von Acker- und Grünlandflächen sowie Gewerbe- und Wohnbereichen eingenommen. Insbesondere an den Flurstücksgrenzen verlaufen Gräben, Hecken und Baumreihen.

Im Plangebiet und daran angrenzend konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen.

## Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände
Das Plangebiet enthält zahlreiche Feldhecken. An der Westweite von Flurstück 84/5 verläuft parallel zur Rosenberger Straße eine Strauch-Baumhecke (HFM) mit Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einigen Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) in der Strauchschicht. Diese sind aufgrund ihr Lage in unmittelbarer Umgebung eines Wohnhauses voraussichtlich synanthropen Ursprungs und fallen somit nicht unter den gesetzlichen Artenschutz.

Zwischen den Flurstücken 85/6 und 87 verläuft entlang einer Geländekante eine Feldhecke mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Grau-Erlen (*Alnus incana*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Weiden (*Salix* spp.) und Fichten (*Picea abies*) (Abbildung 1). Die Hecke wurde als Strauch-Baumhecke mit standortfremden Gehölzen (HFM/HFX) eingestuft. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,05 und 0,4 m.

Nördlich der Flurstücke 84/4 und 84/5 verläuft eine weitere Feldhecke, die größtenteils von Grau-Erlen sowie wenigen Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,6 m eingenommen wird. In der Strauchschicht kommen junge Exemplare dieser Arten, Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie die neophytische Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vor. Wegen der Dominanz der standortfremden Grau-Erle wurde die Hecke insgesamt als Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX) eingestuft. In westlicher Verlängerung dieser Feldhecke wachsen junge Fichten (*Picea abies*) mit Stammdurchmessern von etwa 0,2 m. Auch dieser Bestand wurde als Feldhecke mit standortfremden Gehölzen eingeordnet.

Eine letzte Feldhecke mit standortfremden Gehölzen verläuft in Nord-Süd Richtung zwischen Flurstück 84/4 und 84/6, bzw. 85/8. Hier wurden Lärchen (*Larix decidua*) sowie Fichten gepflanzt, sie erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,6 m. Eine Stiel-Eiche am südlichen Ende der Feldhecke wurde separat als Einzelbaum (HBE) erfasst.

Am östlichen Ende von Flurstück 84 hat sich ein Bestand von Grau-Erlen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,4 m gebildet (Abbildung 2). Im Unterwuchs kommen Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) als Halblichtpflanze, Große Brennnessel (*Urtica dioica*) als Stickstoffzeiger und junge Exemplare der neophytischen Späten Traubenkirsche vor. Dieser Bereich setzt sich deutlich vom restlichen als Naturgarten eingestuften Teil des Flurstücks ab und wurde als Standortfremdes Feldgehölz (HX) eingeordnet.

Im Plangebiet konnten an mehreren Stellen Baumreihen (HBA) erfasst werden. Am Südrand des Gartens in Flurstück 94 verläuft eine Reihe von Zitter-Pappeln (*Populus tremula*), Birken (*Betula* spp.) und Robinien mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m.

Am südlichen Ende von Flurstück 84/5 besteht die Baumreihe ausschließlich aus Linden (*Tilia* spp.) mit Stammdicken zwischen 0,6 und 0,8 m. Weitere Baumreihen verlaufen an der Westseite von Flurstück 84/5. Sie sind im Norden aus Fichten, Lärchen und Birken, weiter südlich aus Stiel-Eichen, Fichten und Obstbäumen sowie im südlichsten Abschnitt aus Stiel-Eichen und Fichten aufgebaut. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,5 m. Westlich der Baumreihen liegt die Rosenberger Straße, an deren Westseite im südlichen Bereich ebenfalls Baumreihen verlaufen. Die zwei erfassten Abschnitte bestehen aus Stiel-Eichen und Birken mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m. Weiter östlich, am Südrand von Flurstück 84/4, bilden mehrere Grau-Erlen eine kurze Baumreihe parallel zur Wapeldorfer Straße. Sie haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,4 m.

An den Außenseiten der erfassten Acker- und Grünlandflächen, entlang der Rosenberger Straße, der Wapeldorfer Straße und in den Siedlungsbereichen wurden Sonstige Einzelbäume/Baumgruppen (HBE) erfasst. Es handelt sich um Ahorne (*Acer* spp.), Stiel- und Amerikanische Eichen (*Quercus rubra*), Grau-Erlen, Linden, Birken, Obstbäume Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Lärchen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 0,8 m. Eine Grau-Erle an der Wapeldorfer Straße ist deutlich abgängig und wurde deshalb als Totbaum (u) eingestuft.

An mehreren Stellen im Plangebiet wurden Einzelsträucher (BE) erfasst. Es handelt sich um freistehende Weiden, Schwarzen Holunder oder Ebereschen.



**Abbildung 1: Feldhecke an der Geländekante zwischen den Flurstücken 84/5 und 87. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.**



**Abbildung 2: Feldgehölz mit Grau-Erlen im Osten des Wohngrundstücks im nordwestlichen Plangebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.**

Binnengewässer

Im Plangebiet verlaufen mehrere Gräben, beispielweise südlich des Wohngrundstücks im Nordwesten des Plangebiets. Dieser Graben führte bei der Geländebegehung kein Wasser und wurde als „unbeständig, zeitweise trockenfallend“ (FGRu) erfasst. Sohle und Uferbereich waren mit Stickstoffzeigern wie der Großen Brennnessel und Feuchtezeigern wie der Flatter-Binse (*Juncus effusus*) bewachsen.

Der Graben knickt am östlichen Ende des Flurstücks nach Norden ab und verläuft ab dann zwischen Acker- und Grünlandflächen. Hier ist er teilweise wasserführend und durch Arten wie Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Gewöhnlichen Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Gewöhnlichen Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Flutenden Schwaden (*Glyceria fluitans*) deutlich artenreicher als die in diesem durch die Landwirtschaft intensiv genutzten Bereiche.

Auch an der Wapeldorfer Straße verlaufen abschnittsweise Gräben. Die Grabensohle ist jeweils von Feuchtezeigern und Grünlandarten durchwachsen, so dass sie ebenfalls als „unbeständig, zeitweise trockenfallend“ eingestuft wurden.

Der Graben an der Westseite der Rosenberger Straße zeichnet sich durch Nährstoffzeiger wie Große Brennnessel und Gewöhnliche Zaunwinde (*Calystegia sepium*) sowie Feuchtzeiger wie Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Pfeifengras (*Molinia caerulea*) aus.

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten der gewerblichen Fläche ist aufgrund seiner Funktion und seinem steilen Uferbereich als Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) einzustufen. Das Regenrückhaltebecken hat sich naturnah entwickelt und beherbergt einen Bestand des Breitblättrigen Rohrkolbens (*Typha latifolia*) (Abbildung 3).



**Abbildung 3: Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Gewerbegebiets. Foto: Oktober, 2016, Stutzmann.**

Grünland

Die Grünlandbereiche im nördlichen Plangebiet und über dessen Grenze hinaus unterliegen intensiver Nutzung. Da neben dem Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*) so gut wie keine anderen Arten vorkommen, wurden die Flächen als Grünland-Einsaat (GA) eingestuft.

Südlich des Plangebiets und der Wapeldorfer Straße liegt eine intensiv beweidete Grünlandfläche. Sie wurde als Sonstiges feuchtes Grünland (GIF) eingestuft. Nach dem NIBIS-Kartenserver liegt sie auf Gley-Podsol, genau wie die Grünlandfläche in Flurstück

84/5, auf der ein Gehöft steht. Hier wurde während der Geländebegehung Jauche ausgebracht. Vorkommende Arten sind auf der westlichen Seite beispielsweise Deutsches Weidelgras als Art des Intensivgrünlands, Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) als Arten des Extensivgrünlands, Knäuelgras und Wiesen-Ampfer (*Rumex* x *pratensis*) als Störzeiger und Vertreter des mesophilen Grünlands wie Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Insgesamt wurden diese Bereiche nördlich und südlich des Gehöfts als Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) eingeordnet. Der Grünlandbereich östlich des Gehöfts wurde in den Vorjahren neueingesät und wird von Deutschem Weidelgras dominiert. Dieser Bereich wurde dementsprechend als Grasacker eingeordnet.

Stauden- und Ruderalfluren

Das Regenrückhaltebecken auf dem gewerblich genutzten Flurstück ist von einer halbruderalen Fläche umgeben, auf der Feuchtezeiger wie Zottiges Weidenröschen, Rasen-Schmiele und Flatter-Binse vorkommen. Darüber hinaus wachsen Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) in der Fläche. Insgesamt wurde sie als Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) eingestuft.

Die Gewerbefläche ist an allen Seiten von einem bis zu 3 m hohem Wall umgeben, der als Sicht- und ggf. als Lärmschutz dient. Der Wall ist bewachsen von Grünlandarten, Nährstoffzeigern und Ruderalarten wie Rotem Straußgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäuelgras sowie Brennnesseln und wurde als Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) eingestuft. An der südwestlichen Seite der Gewerbefläche ist kein Wall vorhanden, hier befindet sich eine Geländekante mit vergleichbarer Vegetationsdecke.

In westlicher Verlängerung der Feldhecke im Norden von Flurstück 84/5 verläuft eine weitere Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Hier dominieren neben Grünlandarten, beispielsweise die Stör- sowie Stickstoffzeiger Große Brennnessel und Knäuelgras.

Acker- und Gartenbaubiotope

Die Äcker im Plangebiet und in den daran angrenzenden Flächen verlaufen nach dem NIBIS-Kartenserver größtenteils auf Gley-Podsol. Sie wurden als Sandacker (AS) eingestuft. Nach dem Kartenserver liegt im nördlichen Bereich des Flurstücks der Grenzbereich zum Bodentyp Erd-Hochmoor. Deshalb wurde in diesem Bereich der zweite Biotoptyp Mooracker (AM) vergeben. Im Oktober 2016 waren alle Äcker bereits abgeerntet. Vorher ist Mais oder Getreide auf den Äckern angebaut worden. Teilweise wurden sie mit Rübsen oder Wintergetreide neueingesät.

Grünanlagen

Der Garten des Wohngrundstücks nördlich der Gewerbefläche wird nur sehr extensiv gepflegt, weshalb er als Naturgarten (PHN) eingestuft wurde. Es kommen nur wenige Zierpflanzen vor. Stattdessen wird der Großteil des Gartens von Ruderalarten wie Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) als Art der Saumgesellschaften eingenommen. Der vorhandene Baumbestand wurde als Einzelbäume/Baumgruppen bzw. als Baumreihe erfasst.

Südwestlich des Plangebiets liegt ein kleines Wohngrundstück an der Rosenberger Straße. Im Garten kommen keine größeren standortgemäßen Gehölze vor. Die Fläche ist als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) einzustufen.

Direkt östlich des Plangebiets liegt ein Wohngrundstück mit einem hohen Gehölzanteil. Im Norden ähnelt es einem Nadelforst in Verbindung mit einem Freizeitgrundstück, im südlichen Bereich dominieren Laubgehölze und die Fläche hat deutlicheren Hausgartencharakter. Das Flurstück wurde insgesamt als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft.

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

Das Plangebiet wird im Westen durch die Rosenberger Straße und im Süden durch die Wapeldorfer Straße begrenzt. In beiden Fällen handelt es sich um asphaltierte Straßen (OVSa) mit mehr oder weniger artenreichen Vegetationsstreifen an den Außenseiten. Direkt südlich der Wapeldorfer Straße verläuft ein asphaltierter Rad- und Fußweg (OVWa).

Südwestlich des Plangebiets zweigt ein geschotterter Weg (OVWs) in Richtung Süden von der Wapeldorfer Straße ab. Als ein weiterer geschotterter Weg ist die Herrenhauser Straße einzustufen, die als Zuwegung von der Rosenberger Straße in die Gewerbeflächen dient. Von der Rosenberger Straße zweigt ein unbefestigter Feldweg (OVW) in Richtung Westen ab.

Das Gehöft südlich der Wapeldorfer Straße, also außerhalb des Plangebiets, zeichnet sich durch Wohn- und Stallgebäude, landwirtschaftliche Lagerflächen und alte Baumbestände aus. Ihm wurde der Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL) zugeordnet.

Auf der Gewerbefläche im zentralen Plangebiet befinden sich Werks- und Stellflächen der Christoffers Kulturbau GmbH. Der Bereich wurde als Gewerbegebiet (OGG) eingestuft. Die Außenbereiche der Gewerbefläche sind größtenteils unbefestigt und dienen als Stellplatz für große Baumaschinen (Abbildung 4). In der Fläche wachsen vor allem ein- und mehrjährige Ruderalarten sowie junge Grau-Erlen bzw. Weiden.



**Abbildung 4 Blick von Südosten auf des Gewerbegebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.**

**Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten**

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

**Bewertung**

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

| **Wertfaktor** | **Beispiele Biotoptypen** |
|---|---|
| 5 = sehr hohe Bedeutung | naturnaher Wald; geschütztes Biotop |
| 4 = hohe Bedeutung | Baum-Wallhecke |
| 3 = mittlere Bedeutung | Strauch-Baumhecke |
| 2 = geringe Bedeutung | Intensiv-Grünland |
| 1 = sehr geringe Bedeutung | Acker |
| 0 = weitgehend ohne Bedeutung | versiegelte Fläche |

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

| **Biotoptyp** | **Wertfaktor** | **Anmerkungen** |
|---|---|---|
| Alte Einzelbäume [HBE] | 4 | hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Mittelalte Einzelbäume [HBE] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Einzelsträucher [BE] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Baum-Strauch-Feldhecke [HFM] | 3 | Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion |
| Baum-Strauch-Feldhecke/Feldhecke mit standortfremden Gehölzen [HFM/HFX] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Nährstoffreicher Graben [FGR] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |

| Biotoptyp | Wert-faktor | Anmerkungen |
|---|---|---|
| Naturgarten [PHN] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Baumreihe [HBA] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Standortfremde Feldgehölze [HX] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Sonstiges naturfernes Stauge-wässer [SXS] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Feldhecke mit standortfremden Gehölzen [HFX] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Jüngere Einzelbäume [HBE] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Scher- und Trittrasen [GR] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Sandacker [AS] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Mooracker/Sandacker [Am/As] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Grünland-Einsaat [GA] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Vollständig versiegelte Fläche (Gebäude, Nebenanlagen, Straßenverkehrsflächen) [X] | 0 | keine Biotopfunktion |

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen (vorwiegend Ackerflächen) und andererseits von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäumen etc.) sowie z. T. Grünlandflächen und versiegelten Flächen eingenommen wird. Der Planungsraum weist demzufolge größtenteils eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die teilweise vorkommenden Gehölzstrukturen weisen allerdings eine mittlere bis z. T. sogar hohe Bedeutung auf. Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde im September 2016 eine einmalige Ortsbegehung (faunistische Potenzialansprache mit worst-case-Annahme) durchgeführt, um dabei die Wertigkeit des Plangebietes für die Faunengruppen der Amphibien, Brutvögel und der Fledermäuse einschätzen zu können. Aufgrund der teilweise zahlreich im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen hat sich die Gemeinde nunmehr dazu entschlossen, ausführliche faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse durchführen zu lassen. Die Brutvogelkartierung wird im Juni 2017 abgeschlossen. Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet.

<u>Brutvogelkartierung</u>
Die Erfassung der Brutvögel erfolgt an insgesamt sechs Terminen. Diese Mindestzahl an Durchgängen wird damit begründet, dass es sich in weiten Teilen des Plangebietes um einen einfach strukturierten Standort (überwiegend Ackerflächen) handelt. Für die

Erfassung der Brutvogelbestände wird die Revierkartierung angewendet. Bei der Revierkartierung werden insbesondere territoriale Singvögel erfasst. Es werden alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel registriert und in Form so. „Papierreviere“ kartographisch festgehalten. Anhand der auf diese Weise erhaltenden Tageskarten wird auf der Grundlage eines Vergleichs der reale Brutbestand ermittelt. Die ermittelten Brutvogelreviere und Neststandorte der planungsrelevanten Arten werden als Punktangaben kartographisch dargestellt.

Fledermauskartierung

Um zu klären, ob sich in den möglicherweise zu überplanenden Gebäuden und den Bäumen Lebensstätten streng geschützter Fledermausarten befinden könnten, werden Fledermauskartierungen durchgeführt. Um die Sachverhalte zu prüfen ist es erforderlich, die potentiellen Lebensstätten gezielt auf ein- oder ausfliegende Fledermäuse zu kontrollieren. Kontrollen sind einerseits während der abendlichen Ausflugzeit, während die Tiere ihre Tagesverstecke verlassen und während der Morgendämmerung, wenn die Tiere zu ihrem Tagesversteck (Quartier) zurückkehren am effektivsten. Entsprechend werden die Sicht- und Detektorkontrollen in der Abend- sowie in der Morgendämmerung durchgeführt. Zur Klärung der Situation während der Wochenstubenzeit werden insgesamt zwei Termine zwischen Mitte Juni und Mitte Juli wahrgenommen. Um unregelmäßig über die Nacht erfolgende Ein- oder Ausflüge wahrnehmen zu können, werden mehrere sogenannte Horchkisten eingesetzt. Mit Hilfe dieser Geräte lassen sich Hinweise auf schwärmende Tiere auch außerhalb der abendlichen und morgendlichen Beobachtungszeiten ermitteln. Im Spätsommer (August/September) während der Zug und Balzzeit besetzen paarungswillige Männchen gern Baumhöhlen um paarungsbereite Weibchen anzulocken. Die Balz findet während der Nachtstunden statt. Zur Klärung der Situation während der Balzzeit werden zwei Kontrolltermine im August/September durchgeführt. Hierbei erfolgt die Suche nach balzenden Tieren durch eine nächtliche akustische Kontrolle. Zudem werden bei Bedarf Horchkisten eingesetzt.

Ergebnisse der Potenzialansprache

Nachfolgend werden die im Rahmen der faunistischen Potenzialansprache enthaltenden Ergebnisse zu den Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen kurz dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Untersuchungsraum existieren in einem sehr begrenzten Maße für Amphibien als potenzielle Laichhabitate in Frage kommende Gewässer. Aufgrund des fehlenden Requisitenangebotes und der unregelmäßigen Wasserführung ist eine Besiedlung der im Norden des Gebietes im Bereich der Grünländer verlaufenden Gräben durch Amphibien nicht wahrscheinlich. Dies betrifft auch den parallel zu der Rosenbergstraße verlaufenden Straßengraben (Wasserzug 25), der teilweise wenig Wasser führt. Die übrigen Gräben des Untersuchungsraumes waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknet. Einzig das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken könnte aufgrund seiner Strukturierung grundsätzlich als potenzielles Fortpflanzungsgewässer für Erdkröte und Grasfrosch fungieren.

Erdkröte und Grasfrosch sind in den niedersächsischen Großlandschaften verbreitet und stellenweise häufig. Für beide Amphibienarten stellen die im Untersuchungsraum vorhandenen Grünländer sowie die aufgelassenen Hausgärten in einem gewissen Umfang potenzielle Sommerlebensräume dar. Da beide Spezies im Jahresverlauf eine gewisse Bevorzugung für Gehölzbiotope erkennen lassen, sind in diesem Zusammenhang vermutlich auch die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände als potenzielle Winterquartiere für diese Arten von Bedeutung. Dagegen weisen die nord- und ostexponierten Ackerflächen überhaupt keine Bedeutung als Lebensräume für Amphibien auf.

Im Zuge der durchgeführten Potenzialansprache wurden 38 Brutvogelarten deklariert. Die bedeutendsten Lebensräume befinden sich in dem stärker strukturierten westlichen Teil des Untersuchungsraumes. Sowohl für Fledermäuse als auch für die beiden übrigen Tiergruppen handelt es sich um im Kreis Ammerland häufige Vertreter, die in den entsprechenden Lebensräumen dieses Landkreises regelmäßig und in teils großer Zahl auftreten. Einige der im Untersuchungsraum zu überplanenden Bereiche, wie z. B. die im Westen / Südwesten gelegenen Gehölzbestände, werden aller Voraussicht nach von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt. In diesen Bereichen punktuell eingestreut sind großvolumige Bäume, die als potenzielle Höhlenbäume für diese Faunengruppe fungieren könnten. Mit Erdkröte und Grasfrosch beschränkt sich das Aufkommen an Lurchen auf zwei landes- und bundesweit nicht gefährdete Spezies, die sämtliche Großlandschaften Niedersachsens besiedeln. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt lediglich das Regenrückhaltebecken ein potenzielles Laichhabitat für diese Arten dar. Dagegen weisen die nord- und ost-exponierten Ackerflächen überhaupt keine Bedeutung als Lebensräume für Amphibien auf. Die Brutvogelfauna setzt sich aus einigen typischen Agrarlandschaftsvertretern, einem großen Anteil an Gehölzbrütern sowie einzelnen Gebäudebewohnern zusammen. Der Hauptanteil an Brutvögeln findet sich in den von Gehölzen dominierten, naturnah geprägten Randbereichen, zu denen u. a. ein Hausgarten, ein Regenrückhaltebecken sowie diverse Gehölze im Bereich einer ehemaligen Hofstelle gehören.

**Bewertung**

Während die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes nach der bislang vorliegenden Potenzialansprache, die von einer Worst-case-Annahme ausgeht, aufgrund der Präsenz von fünf landesweit gefährdeten Arten mehr als nur allgemeine Bedeutung aufweisen, sind die Fledermaus- und Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes für den Naturschutz von jeweils allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die vorgesehene bzw. planungsrechtlich zulässige Bebauung ohne Berücksichtigung der vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen als ein **erheblicher** Eingriff in das **Schutzgut Fauna (Brutvögel, Fledermäuse)** zu werten. Durch den vollständigen Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird für die **Amphibien nicht** mit **erheblichen** Umweltauswirkungen gerechnet.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Wesentlichen vor, vorhandene Strukturen wie Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölzstrukturen und Gebäude zu überplanen. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse, potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzuchts- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

**Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Amphibien
Mit der Erdkröte und dem Grasfrosch kommen im Plangebiet zwei Arten vor. Diese sind nicht nach Anhang IV geschützt, so dass eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt.

Säugetiere
Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem hohen Ackeranteil sowie einigen wenigen Gehölzen wird im räumlichen Kontext mit den angrenzenden Habitaten für diesen Standort von drei potenziell vorkommenden Fledermausspezies ausgegangen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Nischen, Spalten, Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen sowie ein möglicher Abriss von Gebäuden mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarteten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine Verschlechterung des „Erhaltungszustandes der lokalen Population“ ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch

für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss. Der Erhaltungszustand einer Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da das Auftreten von Quartieren in den vorhandenen Gehölzbeständen, die z. T. einige Altbäume enthalten, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Erhebliche Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und der Bereich bereits durch entsprechende Geräusch- und Lichtquellen (angrenzende Straßen, bereits bestehenden Gewerbebetrieb) vorgeprägt wird.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über das Plangebiet hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

**Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

**Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**
Im Rahmen der am 22.09.2016 durchgeführten Ortsbegehung waren 13 Vogelarten nachzuweisen, weitere 25 Arten können als potenzielle Kolonisten des Geltungsbereiches betrachtet werden. Für die 38 Brutvogelarten handelt es sich in der Mehrzahl um häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland. Sämtliche 38 Spezies gehören nach Einschätzung des Verfassers zu den im Kreis Ammerland regelmäßigen Brutvögeln. Größtenteils handelt es ich um sog. Ubiquisten oder Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp, die u. a. in Siedlungsgebieten, Hofstellen, Parks und deren Randlagen allgemein verbreitet und dort zumeist auch häufig sind. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze sowie Abriss der Gebäude außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es

sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln oder für Fledermausquartiere (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Die bestehenden Fortpflanzungsstätten an Gebäuden und in Gehölzen werden hingegen bau- und anlagebedingt bei Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft verloren gehen. Für die im Geltungsbereich (z. T. potenziell) vorkommenden Arten Rauchschwalbe, Star, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten werden vermutlich jedes Jahr erneut genutzt, da diese Arten auf Höhlen und/oder Gebäude angewiesen sind und somit als ortstreue Arten gelten.

Ein Verbotstatbestand kann für die Höhlen-/Gebäudebrüter unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand der Gebäude- und Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind für die betroffenen Arten artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1 : 2 anzubringen. Über die Installation von Nistkästen bei Abriss der Gebäude bzw. Entfernung der Gehölze in der unmittelbaren Umgebung desselben wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG erhalten, so dass kein Verbotstatbestand eintritt. Die genaue Anzahl der notwendigen Nistkästen kann erst nach Abschluss der Brutvogelkartierung festgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

<u>Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</u>
Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2007).

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung

verbleiben oder entwickelt werden und als Niststätten genutzt werden können und die Lärmimmissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes höher sein dürfen als im jetzigen Ist-Zustand.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Unter dem Begriff der lokalen Population einer Art ist eine Gruppe von Individuen einer Art zu verstehen, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten und potenziell vorkommenden Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da bei einer Störsituation die betreffende Vogelart sich entfernen könnte. Vollmausern, die eine vollständige Flugunfähigkeit bedingen, wird von keiner der auftretenden Arten durchgeführt. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz einer Art.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung vorkommen, könnten durch Lichtemissionen und andere visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens unwahrscheinlich. Vögel sind in der Regel an Siedlungslärm, Lichtemissionen und visuelle Effekte gewöhnt und suchen ihre individuellen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun für die vorkommenden, zu betrachtenden Arten, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Die vorkommenden gefährdeten Arten Haus- und Feldsperling, Star, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Grauschnäpper, Stieglitz sowie Bluthänfling aus der Ordnung der Sperlingsvögel (*Passeriformis*) werden allgemein als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft. GASSNER et al. (2010) geben für die im

Untersuchungsraum brütenden Vertreter dieser Gruppe eine planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz von 5 m bis maximal 20 m an. Unter Fluchtdistanz wird den Autoren zufolge die Entfernung verstanden, die sofern sie bei einer Störung unterschritten wird, ein Tier zur Flucht veranlasst. Fluchtdistanzen indizieren dabei die Empfindlichkeit gegenüber menschlicher Anwesenheit und Störung (ebd). Hierzu sind im vorliegenden Fall alle in einem Gewerbegebiet möglichen Störwirkungen wie sporadische Fußgänger, Lieferverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten zu zählen. Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Fluchtdistanzen gegenüber anthropogen verursachten visuellen und akustischen Reize, ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt wird.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind erneut unter Zugrundelegung der vorliegenden faunistischen Bestandskartierungen zu überprüfen.

### 3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

**Allgemeines**

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

*„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme."*

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurecht kommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

**Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes**

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Gewerbegebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

### 3.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen

die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2016) überwiegend von Gley-Podsol eingenommen. Im Nordosten ragt Erd-Hochmoor hinein.

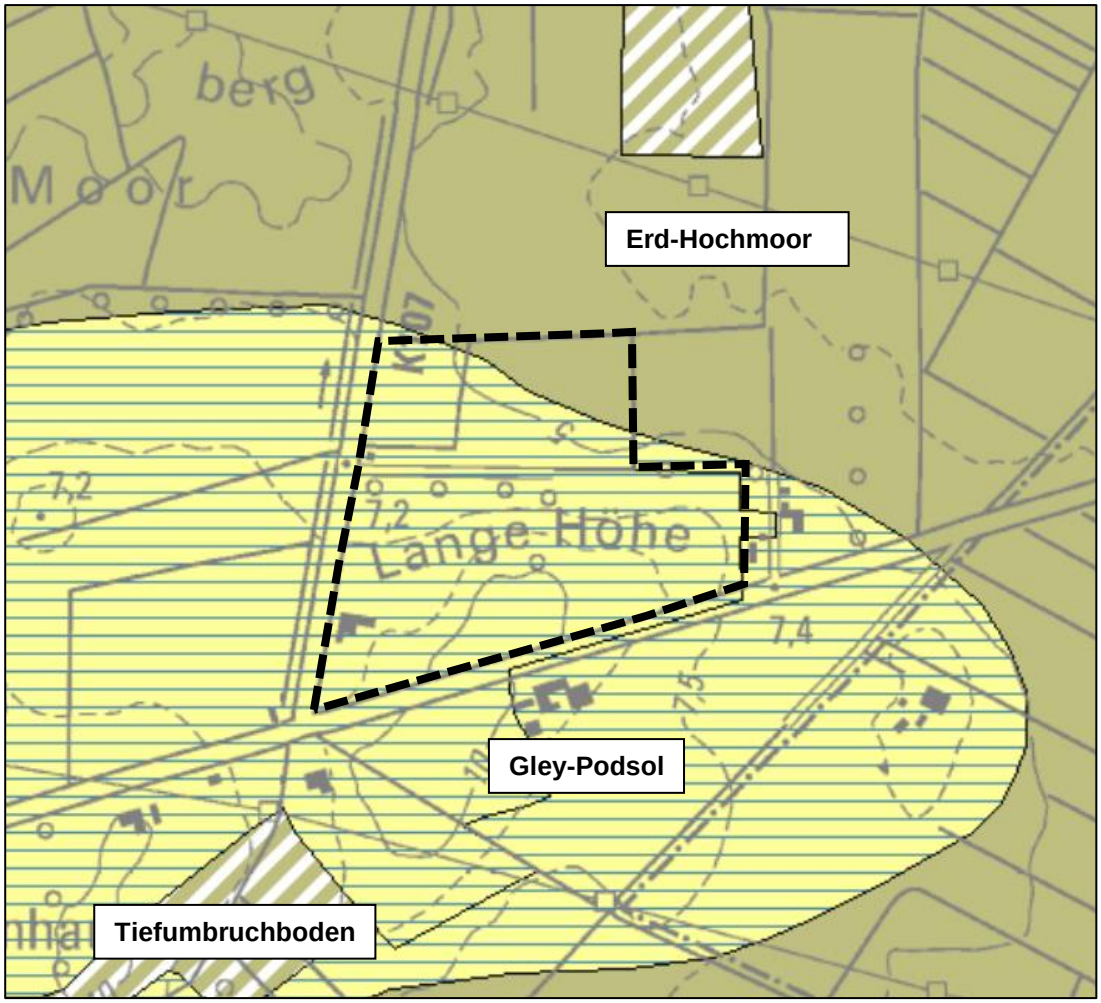



**Abbildung 5: Bodentypen gem. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, unmaßstäblich (NIBIS 2017).**

Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

**Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die bereits anteilig bestehende Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich des Plangebietes und der Umgebung ein anthropogen veränderter Bodenaufbau gegeben und aufgrund der Nutzung liegt eine Vorbelastung des Bodens mit Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vor. Die Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wird als gering beurteilt.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 8,3 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen

irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits großflächig vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Bebauung, Entwässerung intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

### 3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser
Im Plangebiet befinden sich Gräben an den Geltungsbereichsgrenzen im Norden, Osten und Süden. Außerdem verläuft der an der nördlichen Grenze vorhandene Graben in Verlängerung nach Süden in das Plangebiet hinein. Der im Planbereich verlaufende Graben ist zeitweise trockenfallend.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 51 und 150 mm/a.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich.

**Bewertung**
Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor. Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

Weiterhin wird ein Entwässerungsgraben durch den Bebauungsplan überplant, hingegen wird das bestehende Regenrückhaltebecken vollständig erhalten. Insgesamt kommt es zu **geringen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Oberflächenwasser. Der Spohler Graben hingegen verläuft außerhalb des Plangebietes und bleibt ebenfalls vollständig erhalten.

### 3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Das Kleinklima im Planbereich ist darüber hinaus durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die versiegelten Flächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen vorbelastet. Die Ackerflächen im und neben dem Plangebiet sind Kaltluftentstehungsflächen. Die vorhandene Versiegelungen und Bebauung im Plangebiet bedingen eine lokale Erwärmung.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturausgleich zu sorgen.

Bewertung
Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten werden weitere Bereiche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren. Versiegelte Flächen haben keine regulierende Wirkung auf das Klima, sondern wirken durch ihre hohe Wärmespeicherfähigkeit als „Wärmeinseln“, die zu bedeutenden lokalen Temperaturunterschieden führen können. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft). Mit der Entwicklung einer Gewerbefläche ist aufgrund des durchweg hohen Versiegelungsgrades mit einem Effekt auf das Kleinklima zu rechnen. Die Umwelteinwirkungen auf den kleinklimatischen Raum werden dementsprechend unter Berücksichtigung der o. g. Vorbelastung als **weniger erheblich** eingestuft. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), der Erhalt des bestehenden Regenrückhaltbeckens und die Schaffung der Wasserfläche über ein weiteres Regenrückhaltebecken können diese Auswirkungen auf das Kleinklima abmildern und entsprechen gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

### 3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstrukturen, dem bestehenden Betrieb, den Straßen und der zumeist intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bemerkbar macht. Das weitere Umfeld wird ebenfalls von intensiv genutzten Ackerflächen mit vereinzelnd vorkommenden Gehöften geprägt.

Positiv wirken sich die vereinzelt an den Flurstücksgrenzen vorkommenden Einzelbäume und Heckenstrukturen auf das visuelle Empfinden aus.



**Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung (unmaßstäblich).**

Bewertung
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen Freiflächen im Plangebiet. Trotz der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten randlichen Bepflanzungen kann von **erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

### 3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen; es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### 3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (Köppel et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

### 3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere (Fledermäuse und Brutvögel), Wasser (Grundwasser) sowie Landschaft erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

**Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Mensch** | ➢ Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Acker, Grünland)<br>➢ Festlegung von Emissionskontingenten | - |
| **Pflanzen** | ➢ Überplanung von Biotopstrukturen (u. a. Acker, Grünland, Gehölzen)<br>➢ Erhalt von Gehölzen | •• |
| **Tiere – Fledermäuse** | ➢ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (u. a. Jagdhabitate) | •• |
| **Tiere – Avifauna** | ➢ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (Nistplätze) | •• |
| **Tiere – Amphibien** | ➢ Durch vollständigen Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich | - |
| **Boden** | ➢ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung | •• |
| **Wasser** | ➢ Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung<br>➢ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch flächige Versiegelungen | •• |
| **Klima / Luft** | ➢ geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten | • |
| **Landschaft** | ➢ merkbare Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzen | •• |
| **Kultur und Sachgüter** | ➢ keine erheblichen Auswirkungen | - |
| **Wechselwirkungen** | ➢ keine erheblichen Auswirkungen | - |

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

## 3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung inkl. Eingriffsbilanzierung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 145 wird eine Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes ermöglicht.

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 145 auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

- **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

| **Ist-Zustand** | | | | **Planung** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Biotoptyp | Fläche (m²) | Wertfaktor | Flächenwert | Biotoptyp | Fläche (m²) | Wertfaktor | Flächenwert |
| HBE** | 1.360 | 4 | 5.440 | HBE** | 560 | 4 | 2240 |
| BE** | 20 | 3 | 60 | HWM*11 (PF1) | 2.040 | 3 | 6.120 |
| GEF | 8.650 | 3 | 25.950 | HFM (PF2)*12 | 12.435 | 3 | 37.305 |
| HFM/HFX | 210 | 3 | 630 | HFM*13 | 200 | 3 | 600 |
| FGR | 150 | 3 | 450 | HBE** | 260 | 3 | 780 |
| HFM*1 | 2450 | 3 | 7.350 | SXS*14 | 7.135 | 2 | 14.270 |
| HWM*2 | 2.040 | 3 | 6.120 | SXS | 2.500 | 2 | 5.000 |
| HBE** | 900 | 3 | 2.700 | GR*15 | 4.115 | 1 | 4.115 |
| HFB | 850 | 3 | 2.550 | GR*16 | 24.175 | 1 | 24.175 |
| PHN | 2.445 | 2 | 4.890 | GR*17 | 415 | 1 | 415 |
| HBA (flächig) | 335 | 2 | 670 | GR*18 | 535 | 1 | 535 |
| HX | 280 | 2 | 560 | X*19 | 37.055 | 0 | 0 |
| SXS*3 | 2.340 | 2 | 4.680 | X*20 | 63.050 | 0 | 0 |
| HFX | 420 | 2 | 840 | X*21 | 4.820 | 0 | 0 |
| HBE** | 210 | 2 | 420 | | | | |
| GR*4 | 480 | 1 | 480 | | | | |
| AS | 51.910 | 1 | 51.910 | | | | |

| Ist-Zustand | | | | Planung |
|---|---|---|---|---|
| AM/AS | 32.495 | 1 | 32.495 | |
| GA | 14.850 | 1 | 14.850 | |
| GR*5 | 3.540 | 1 | 3.540 | |
| GR*6 | 12.600 | 1 | 12.600 | |
| GR*7 | 254 | 1 | 254 | |
| X*8 | 990 | 0 | 0 | |
| X*9 | 18.900 | 0 | 0 | |
| X*10 | 2.286 | 0 | 0 | |
| | 160.965** | | | 159.275** |
| Flächenwert Ist-Zustand | | | 179.439 | Flächenwert Planungs-Zustand 95.555 |

** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentraufffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro älterem Einzelbaum mit dem Wertfaktor 4 wurde eine Fläche von 80 m² angesetzt. Pro Einzelbaum mit dem Wertfaktor 3 wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt. Für Jungbäume sowie Einzelsträucher wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Maßnahmenfläche „Anpflanzung von Feldgehölzhecken".

*2 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Maßnahmenfläche „Anlage einer Wallhecke" mit anzulegendem Wallheckenschutzstreifen.

*3 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Maßnahmenfläche „Anlage eines Regenrückhaltebeckens". Das Regenrückhaltebecken ist naturfern gestaltet.

*4 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte private Grünfläche.

*5 Die unversiegelten Bereiche des ländlich geprägten Dorfgebietes (ODL) werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*6 Die unversiegelten Bereiche des Gewerbegebietes werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*7 Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*8 Im Planbereich vorhandene Gebäude.

*9 Vollständig versiegelte Fläche des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Gewerbegebietes mit der GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % gem § 19 (4) BauNVO.

*10 Vollständig versiegelte Fläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).

*11 Erhalt der Wallhecke aus dem überlagernden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 (PF 1).

*12 Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauch-Hecken) (PF 2).

*13 Erhalt einer vorhandenen Baum-Strauch-Hecke.

*14 Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens (technische Gestaltung).

*15 Die unversiegelten Bereiche des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*16 Die unversiegelten Bereiche der Industrie- und Gewerbegebiete (GEe, GE) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*17 Die festgesetzte private Grünfläche wird als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*18 Die unversiegelten Bereiche der Straßenverkehrsfläche wird als artenarmes Grünland mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*19 Vollständig versiegelte Fläche des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) mit der GRZ 0,9.

*20 Vollständig versiegelte Fläche der Gewerbegebiete (GEe, GE) mit der GRZ 0,8 bzw. 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % gem § 19 (4) BauNVO.

*21 Vollständig versiegelte der öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Flächenwert Planung | = | **95.555** |
| - | Flächenwert Ist-Zustand | = | **179.439** |
| **=** | **Flächenwert des Eingriffs** | **=** | **- 83.884 => < 0** |

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 83.884 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 8,4 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 4,2 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

- **TIERE**

Für die Artengruppe Amphibien sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten, da das bestehende Regenrückhaltebecken vollständig erhalten bleibt, ein neues Regenrückhaltebecken und auch neue Gehölzstrukturen als geeignete Sommerlebensräume sowie Überwinterungsbiotope angelegt werden. Somit sind diesbezüglich keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Ein Kompensationsausgleich wird für die im Plangebiet nachgewiesenen und potenziell vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten mit den vorzusehenden Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Plangebiet geschaffen.

Um einen dauerhaften Fortbestand der Arten als Gebäude- und Höhlenbrüter (Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Star, Grauschnäpper) im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind für die betreffenden Bereiche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Abriss der jeweiligen Gebäude bzw. Entfernung der jeweiligen Gehölze Nistkästen anzubringen, sofern sich das Artenvorkommen im Rahmen der Brutvogelkartierung bestätigt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse kann erst nach Vorliegen der Bestandskartierung eine verbindliche Aussage getroffen werden, ob Quartiere in den Gebäuden oder Bäumen vorhanden sind. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Da das Plangebiet aufgrund der überwiegend ackerbaulichen Nutzung und dem bestehenden Gewerbebetrieb nach derzeitigem Kenntnisstand nur eine geringe Bedeutung aufweist, können verlustige Jagdhabitate durch die enthaltenden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) aufgrund von Mehrfachwirkungen mit ausgeglichen werden.

- **BODEN / WASSER**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Baum-Strauchpflanzungen teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung führt auch immer durch Verringerung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen und ungestörter Bodenentwicklung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für

das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden / Wasser prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

- **KLIMA / LUFT**

Bei der Realisierung der vorgesehenen Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden, da z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung die Kaltluftproduktion ebenso wie die Verdunstung verringert wird, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Durch die gegenwärtigen Nutzungsstrukturen sind das Plangebiet und die Umgebung bereits aktuell z.T. lokalen, klimatischen Schwankungen durch die vorhandene Bebauung, den angrenzenden Straßen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt, so dass zusätzliche nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

- **LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD**

Mit der geplanten Ausweitung der baulichen Nutzung bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Trotzdem die Gebäudehöhen auf maximal 15,0 m beschränkt und auf einen minimalen Flächenbedarf sowie eine Eingrünung des Gebietes geachtet wird, kommt es zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung des Landschaftsbildes für den Betrachter.

Trotz der Eingrünung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Es wird davon ausgegangen, dass diese erheblichen Beeinträchtigungen über die externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen mit ausgeglichen werden.

### 3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandene zumeist landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Gehölze würden sich sukzessiv weiter entwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

## 3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

### 3.3.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen (s. Hinweis Nr. 6):

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1.März bis 30.September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

### 3.3.2 Allgemeine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Zusätzlich sind allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Der Eingriff erfolgt z.T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
  - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
  - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
  - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
  - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
  - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
  - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
  - die Rinde verletzt wird.
  - die Blattmasse stark verringert wird.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das

Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

## 3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage einer Baum-Strauch-Wallhecke aus heimischen Arten (PF 1)**

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß dem hier überlagernden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland eine Baum-Strauch-Wallhecke anzulegen. Dazu wird eine 10,45 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Baum-Strauch-Wallhecke in einer Breite von mindestens 3,00 m mit einem unmittelbar an beiden Seiten angrenzenden Wallheckenschutzstreifen anzulegen.

Wallhecken im ursprünglichen Sinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedung dienen oder dienten. Wallhecken sind nach § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützte Landschaftsbestandteile. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Wallhecke sind unzulässig.

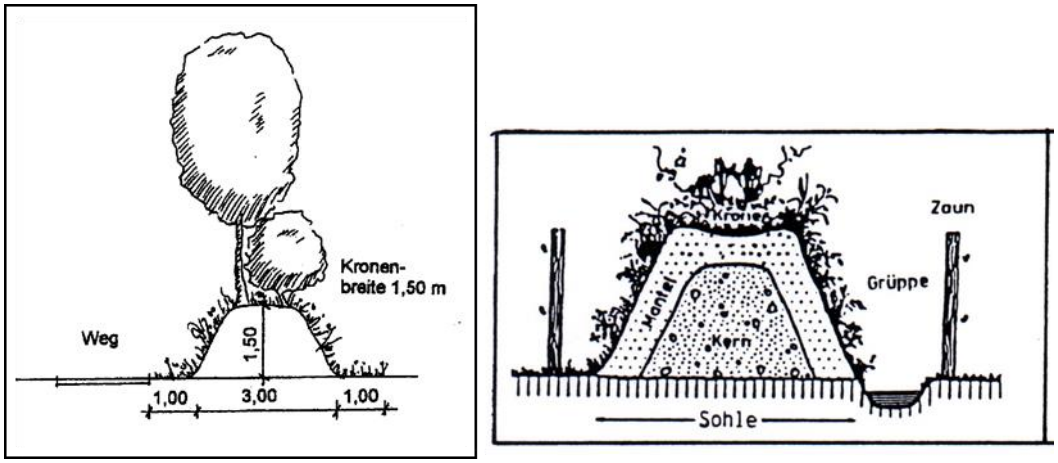



**Abbildung 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)**

Der Wall sollte eine Breite von ca. 3,00 m und eine Höhe von rd. 1,50 m aufweisen. Die Kronenbreite wird ebenfalls 1,50 m betragen. Der Wall besteht im Inneren aus Sand und Außen aus sandig-humosem Oberboden mit einer Stärke von 0,3 m. Beidseitig sind Grüppen anzulegen. Die Bepflanzung des Walls erfolgt nach einer Setzungszeit des Bodens von ca. 6 Monaten. Der Pflanzabstand sollte i. d. R. ca. 1,00 m zwischen den Reihen sowie ca. 1,00 m in der Reihe betragen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband in der Vegetationsruhe. Die Sträucher werden jeweils in Dreier-Gruppen sowie Bäume in einem Abstand von 5 m einzeln gepflanzt. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche oder Rotbuche) in der Qualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen. Nach etwa drei bis fünf Jahren sind die dominierenden Gehölze 20 cm über dem Boden abzuschlagen (Auf-den-Stock-setzen). Die weitere Pflege erfolgt im Abstand von 8 – 15 Jahren durch die Entnahme einzelner Bäume und Sträucher. Ein „Auf-den-Stock-setzen“ der schnellausschlagenden Gehölze auf 1/3 bis 1/5 der Wallheckenlänge ist ebenfalls möglich. Langsam wachsende Arten werden lediglich zurückgeschnitten. Die Pflege erfolgt immer in Teilbereichen und wird im zwei- bis dreijährigen Turnus fortlaufend durchgeführt.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Rotbuche | *Fagus sylvatica* |
| Sandbirke | *Betula pendula* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Stieleiche | *Quercus robur* |
| Spitzahorn | *Acer platanoides* |
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Haselnuss | *Corylus avellana* |

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Heckenkirsche | *Lonicera periclymenum* |
| Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Faulbaum | *Rhamnus frangula* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Schneeball | *Viburnum opulus* |

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:
leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Bei Abgang der gepflanzten Bäume sind entsprechende Exemplare nachzupflanzen.

Zum Schutz und zum Erhalt der geplanten Wallhecke ist beidseitig ein Schutzstreifen anzulegen. Dieser Bereich dient dem Schutz der Wallhecken vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen und ist als halbruderale Gras- und Staudenflur/ artenreiche Saumgesellschaft (Wildkrautsaum) zu entwickeln. Um Beeinträchtigungen der Gehölze auf der Wallhecke (Konkurrenzdruck) sowie für das Landschaftsbild zu minimieren, ist der Schutzstreifen gehölzfrei zu halten und mit ein- bis zweijähriger Mahd zu nutzen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

In diesen Bereichen sollte eine Neueinsaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen.

Besteht die Notwendigkeit einer Oberflächenentwässerung innerhalb des Schutzstreifens, so ist diese zulässig. Um weiterhin die Funktion einer Ausgleichsfläche wahrnehmen zu können, sollten die Mulden bzw. Gräben möglichst naturnah gestaltet sein und es sollte darauf geachtet werden, dass ein möglichst großer Abstand zwischen Wallheckenfuß und Mulde bzw. Graben besteht. Generell empfiehlt es sich, im Übergangsbereich zwischen der Baufläche und dem Schutzstreifen eine Mulde bzw. einen Graben anzulegen, um den Schutzbereich der Wallhecke optisch abzugrenzen und ihn so vor zweckentfremdenden Nutzungen zu schützen.

- **Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (PF 2)**

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sollen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf einer Breite von ca. 5 m bzw. 10 m Strauch-Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Zusätzlich werden im zentralen Bereich solche Flächen festgesetzt.

Die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten wurden bereits weiter oben genannt.

Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche oder Rotbuche) in der Qualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Um eine möglichst schnelle Eingrünung zu erreichen sind u. a. schnellwüchsige Pionierbaumarten im Rahmen der Anpflanzung zu empfehlen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion im Zuge eines Pflegeeingriffs - soweit erforderlich - zu entfernen, um den wertvolleren Gehölzen, wie Stieleiche, ausreichend Entwicklungsraum zu geben.

Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

- **Anlage eines Regenrückhaltebeckens (ca. 7.135 m²)**

Im nordöstlichen Bereich wird innerhalb einer festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken angelegt. Es handelt sich um ein technisches Bauwerk.

Schonende Pflegemaßnahmen, wie gelegentliche Mahd und Räumung des Gewässers sind nicht abträglich und von Zeit zu Zeit notwendig, um die Funktion zur Regenrückhaltung zu gewährleisten. Im Böschungsbereich, den anliegenden Bereichen und der Gewässersohle können sich z. B. Röhrichte, Seggenrieder und feuchte Staudenfluren einstellen. Eine regelmäßige Mahd ist hier somit notwendig. Mit der Herstellung dieses Gewässers entstehen aquatische Lebensräume für eine Vielzahl von Lebensgemeinschaften. Neben Schwimm- und Tauchblattpflanzen entstehen Habitate für verschiedene Faunengruppen. Insbesondere Amphibien und Libellen können sich ansiedeln und auf Dauer etablieren.

### Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von **83.884** m² (entspricht 83.884 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 83.884 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt. Insgesamt verfügt die Gemeinde über 157.000 Werteinheiten, so dass der Gemeinde nach Abzug des Kompensationsflächendefizits für den Bebauungsplan Nr. 145 noch 73.116 Werteinheiten (157.000 WE – 83.884 WE) weiterhin für gleichartige Eingriffe zur Verfügung stehen.

## 3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 3.5.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine städtebauliche Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Ortsteil Herrenhausen westlich der Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107) durch die Festsetzung von Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiete (GI). Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit

der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“.

Im Vorfeld der Ansiedlung des Kulturbauunternehmens Christoffers an diesem Standort hat die Gemeinde die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene geprüft und einen entsprechenden Variantenvergleich durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der Standort in Herrenhausen neben dem Kulturbauunternehmen auch für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist. Dieser Standort ist derzeit der einzige im nördlichen Gemeindegebiet, der für eine Gewerbeflächenerweiterung aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung in Betracht gezogen werden kann.

Darüber hinaus handelt es sich beim Plangebiet um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich mit überwiegend sehr intensiver Nutzung, welcher ein vergleichsweise niedriges Konfliktpotenzial im Bereich von Natur und Landschaft erwarten lässt.

### 3.5.2 Planinhalt

Im Zuge der erfolgenden Bauleitplanung werden Gewerbe- (GE) und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,8 bzw. auf einem Teilbereich von 0,9, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, private Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses in Form von Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden in Überlagerung zu den privaten Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit ist über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Herrenhauser Straße mit Anbindung an die Rosenberger Straße sowie über eine neu anzulegende Planstraße, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von d = 30,00 m endet.

## 4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

### 4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 145 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

### 4.1.2 Fachgutachten

Gemäß Hinweis und Rücksprache des Planverfassers mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wurde neben der Biotoptypenbestandsaufnahme auch eine faunistische Potenzialansprache durchgeführt.

### 4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

## 4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden u. a. Pflanzmaßnahmen in Form von Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wiefelstede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollten diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

# 5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene Gewerbegebietsflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16.

Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungszieles werden im Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiete, eine Straßenverkehrsfläche, private Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie von Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung von zum Großteil vorhandenen Acker- und Grünlandflächen. Zusätzlich wird ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere (Fledermäuse, Brutvögel), Boden, Wasser und Landschaft sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind u.a. Gehölzanpflanzungen an der nördlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleicht.

## 6.0 QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

GASSNER, E., A. WINKELBRANDT & D. BERNOTAT (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung, 5. Auflage. - Müller-V., Heidelberg.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

## ANLAGEN

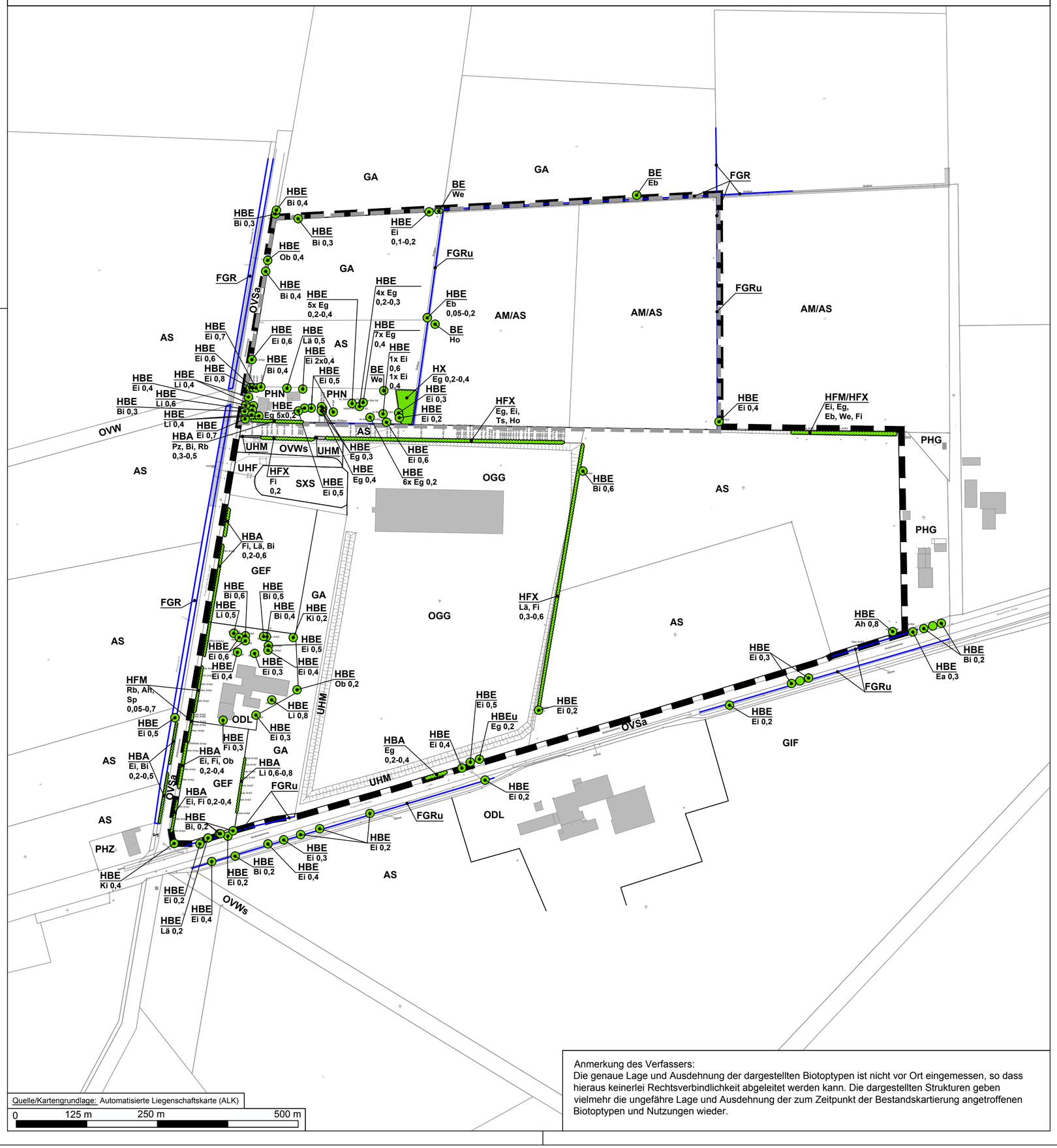
**Plan 1:**
Biotoptypenkarte

**Anlage 1:**
Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse

# Gemeinde Wiefelstede

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 und zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"

### Biotoptypen




Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

## Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145
- Geltungsbereich der 115. Flächennutzungsplanänderung
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Wälder, Gehölze

### Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

| | |
|---|---|
| BRR | Rubus-/Lianengestrüpp |
| HFM | Strauch-Baumhecke |
| HFX | Feldhecke mit standortfremden Gehölzen |
| HX | Standortfremdes Feldgehölz |
| HBA | Baumreihe |
| HBE | Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe |
| BE | Einzelstrauch |
| Zusatz: | u = viel Totholz/Totbaum |

Binnengewässer

| | |
|---|---|
| FGR | Nährstoffreicher Graben |
| SXS | Sonstiges naturfernes Staugewässer |
| Zusatz: | u = unbeständig, zeitweise trockenfallend |

Grünland

| | |
|---|---|
| GEF | Sonstiges feuchtes Extensivgrünland |
| GIF | Sonstiges feuchtes Intensivgrünland |
| GA | Grünland-Einsaat |

Stauden- und Ruderalfluren

| | |
|---|---|
| UHF | Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte |
| UHM | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte |

Acker- und Gartenbaubiotope

| | |
|---|---|
| AS | Sandacker |
| AM | Mooracker |

Grünanlagen

| | |
|---|---|
| PHN | Naturgarten |
| PHZ | Neuzeitlicher Ziergarten |
| PHG | Hausgarten mit Großbäumen |

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

| | |
|---|---|
| OGG | Gewerbegebiet |
| OVS | Straße |
| OVW | Weg |
| ODL | Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft |
| Zusatz: | a = Asphalt<br>s = Schotter |

Abkürzungen für Gehölzarten

| | | |
|---|---|---|
| Ah | Ahorn | *Acer* spp. |
| Bi | Birke | *Betula* spp. |
| Ea | Amerikanische Eiche | *Quercus rubra* |
| Eb | Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Eg | Grau-Erle | *Alnus incana* |
| Ei | Stiel-Eiche | *Quercus robur* |
| Fi | Fichte | *Picea abies* |
| Ho | Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Ki | Wald-Kiefer | *Pinus sylvestris* |
| Lä | Lärche | *Larix decidua* |
| Li | Linde | *Tilia* spp. |
| Ob | Obstbäume | |
| Pz | Zitterpappel | *Populus tremula* |
| Rb | Robinie | *Robinia pseudoacacia* |
| Sp | Stechpalme | *Ilex aquifolium* |
| Ts | Späte Traubenkirsche | *Prunus serotina* |
| We | Weide | *Salix* spp. |

[Biotoptypenkürzel nach « Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen » (Drachenfels 2016)]
Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach Oktober / November 2016

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 und zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"

Planart: **Biotoptypen**

| | | | Datum | Unterschrift |
|---|---|---|---|---|
| Maßstab | Projekt: **16-2338** | Bearbeitet: | 10-11/2016 | Stutzmann/Fittje |
| **1 : 2.000** | Plan-Nr. **1** | Gezeichnet: | 11/2016 | Krause |
| | | Geprüft: | 11/2016 | Diekmann |


**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40


Stand 15.03.2017

Anlage 1

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---

# Faunistischer Fachbeitrag
## Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse

### zum Bebauungsplan Nr. 145 und zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“

Fachplanerische Erläuterungen Stand: März 2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT


**1.0 ANLASS 1**

**2.0 UNTERSUCHUNGSRAUM, UNTERSUCHUNGSMETHODEN 1**

**3.0 ERGEBNISSE UND BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES 3**
3.1 Fledermäuse 3
3.2 Lurche 6
3.3 Brutvögel 8

**4.0 ZUSAMMENFASSUNG 11**

**5.0 LITERATUR 12**


## Abbildungsverzeichnis


**Abbildung 1: Teilaspekt des Lagerplatzes der Firma Christoffers Kulturbau GmbH (22.09.2016, Verf.).** 2

**Abbildung 2: Baumreihe mit Linden (Tilia spec.) auf dem Areal einer ehemaligen Hofstelle (22.09.2016, Verf.).** 2

**Abbildung 3: Aufgrund der sehr hohen Dominanz des Breitblättrigen Rohrkolbens (Typha latifolia) weist das Regenrückhaltebecken kaum offene Wasserflächen auf (22.09.2016, Verf.).** 3


## Tabellenverzeichnis


***Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.*** *5*

***Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Lurche.*** *6*

***Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvögel.*** *8*

## 1.0 ANLASS

In dem in der Gemeinde Wiefelstede (Landkreis Ammerland) gelegenen Spohler Ortsteil Herrenhausen ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes vorgesehen, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitig teilweiser Aufhebung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 nach sich zieht. Die betreffende Fläche weist eine Gesamtgröße von ca. 15,8 ha auf; der darin eingelagerte, partiell aufzuhebende Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Da durch das Vorhaben schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein könnten, sind nach § 44 BNatSchG auf der Basis der Naturschutzfachlichen Hinweise zu der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1994, 2006) die in dem Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen, worüber nachfolgend berichtet wird.

## 2.0 UNTERSUCHUNGSRAUM, UNTERSUCHUNGSMETHODEN

Der auf der Wapel-Jührdener Moorgeest gelegene Untersuchungsstandort weist eine Mischung aus geest- und moortypischen Landschaftselementen auf. Große Teile dieser landschaftsräumlichen Einheit sind durch weiträumige, strukturarme Grünland-Graben-Areale auf Hochmoor- und Niedermoorstandorten geprägt. Der vorherrschende Ökosystemtyp ist Wirtschaftsgrünland mit artenarmen Fettwiesen und -weiden. Die mit dem Grünland eng verbundenen Gräben sind strukturarm. Für diese Gewässer kennzeichnend sind Steilufer und an den Ufern vielfach Trittschäden durch intensive Weidenutzung (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Winkel zwischen der Herrenhauser Straße im Norden und der Wapeldorfer Straße (Landesstraße 820) im Süden. Während der Untersuchungsstandort im Norden und Osten in den freien Landschaftsraum übergeht, wird er im Westen von der Rosenbergstraße (Kreisstraße 107) begrenzt. Westlich davon schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Große Teile des Untersuchungsraumes werden von Moor- und Sandäckern dominiert. Daneben finden sich in geringerem Maße Grünländer. Im Bereich der Christoffers Kulturbau GmbH, einer Fachfirma für Drainage, Kabel-, Spezialtief- und Wasserbau, kommen vielfach vegetationslose Bereiche sowie neben einem größeren Hallengebäude Betriebs- und unbefestigte Lagerflächen, ferner Maschinen und sonstige Arbeitsgerätschaften, Material- und Rohrstapel (Abbildung 1) und somit Siedlungs- und Gewerbebiotope vor. Die Lagerflächen sind gegen die Umgebung teilweise durch Erdwälle visuell abgeschirmt, auf denen sich im Laufe der Jahre halbruderale Gras- und Staudenfluren angesiedelt haben. Auf diesen Wällen wurden vereinzelt einheimische Laubbäume angepflanzt oder sie haben sich spontan angesiedelt. Im Südwesten des Bebauungsplanes findet sich ein ehemaliges aus mehreren Gebäuden bestehendes landwirtschaftliches Anwesen, von dem das Wohngebäude 2016 bewohnt gewesen ist. In unmittelbarer Nähe dieses Gebäudekomplexes kommen ein vornehmlich aus einheimischen Laubgehölzen bestehender Gehölzbestand sowie eine Linden-Baumreihe (Abbildung 2) vor. Nördlich davon wurde seinerzeit ein Regenrückhaltebecken (Abbildung 3) angelegt, das das anfallende Niederschlagswasser von einem unmittelbar danebengelegenen Betriebsgebäude auffängt; das Regenrückhaltebecken fällt zeitweise trocken. Entwässerungsgräben verlaufen an der Rosenbergstraße und der Wapeldorfer Straße sowie in dem nördlichen Teil des Planungsraumes entlang der Flurstücksgrenzen. Etwas weiter nördlich liegt an einem verlassenen Wohngebäude ein aufgelassener Naturgarten, der durch zahlreiche einheimische und nicht heimische Laubbäume auffällt. Etwa auf der Mitte des Plangeltungsbereiches verläuft in W-E-Richtung eine lückige, auf halbem Weg

vorzeitig endende Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzarten. Insgesamt ist der westliche Teil des Untersuchungsraumes deutlich stärker strukturiert als dessen östlicher Teil.



**Abbildung 1: Teilaspekt des Lagerplatzes der Firma Christoffers Kulturbau GmbH (22.09.2016, Verf.).**



**Abbildung 2: Baumreihe mit Linden (Tilia spec.) auf dem Areal einer ehemaligen Hofstelle (22.09.2016, Verf.).**



**Abbildung 3: Aufgrund der sehr hohen Dominanz des Breitblättrigen Rohrkolbens (Typha latifolia) weist das Regenrückhaltebecken kaum offene Wasserflächen auf (22.09.2016, Verf.).**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird für die Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange anstelle einer herkömmlichen Bestandsaufnahme eine Potenzialansprache der Fledermaus-, Lurch- und Brutvogelfauna auf der Basis eines Worst-case-Szenarios durchgeführt. Dieses Verfahren geht von der Annahme aus, dass in einem Gebiet bestimmte Tierarten vorkommen, wenn deren Habitatbedingungen erfüllt sind, was sich über die Arealgröße, Zahl der Lebensraumtypen sowie Strukturierung der Habitate, Entfernung zu benachbarten Lebensraumkomplexen und den damit für Tiere zur Verfügung stehenden Besiedlungsmöglichkeiten ermitteln lässt.

Für die eingangs erwähnten Faunengruppen wurden der Planungsraum und dessen Umgebung am 22.09.2016 aufgesucht und auf die Lebensraumeignung für Fledermäuse, Lurche und Brutvögel überprüft. Im Rahmen dieser Begehung wurden die im Planungsraum vorhandenen Strukturelemente, insbesondere die Gehölzbestände, selektiv auf für Fledermäuse potenziell vorhandene Quartiermöglichkeiten untersucht, wobei gleichzeitig auch alle übrigen Gehölze im Hinblick auf eine mögliche Eignung als Baumquartiere für Fledermäuse einzuschätzen waren. Weiterhin wurden die potenzielle Qualität des Planungsraumes als Nahrungshabitat für diese Tiergruppe begutachtet und die im Gebiet vorhandenen Lebensräume auf das Vorkommen von Lurchen und Brutvögeln untersucht.

## 3.0 ERGEBNISSE UND BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

### 3.1 Fledermäuse

Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem hohen Ackeranteil sowie einigen wenigen Gehölzen wird im räumlichen Kontext mit den an-

grenzenden Habitaten für diesen Standort von drei potenziell vorkommenden Fledermausspezies ausgegangen (Tabelle 1). Breitflügel-, Zwergfleder- und Rauhautfledermaus sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein häufig und werden daher in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig nachgewiesen. Grundsätzlich dürfte das Plangebiet oder Teile davon für alle drei Arten als potenzielles Nahrungshabitat fungieren. Die Lebensraumansprüche dieser drei Arten und deren im Untersuchungsraum vermuteten Vorkommen stellen sich wie nachfolgend beschrieben dar.

Breitflügelfledermaus

Die Breitflügelfledermaus ist in ganz Mitteleuropa verbreitet und bewohnt fast alle Lebensraumtypen. Die Art jagt in der strukturreichen offenen Landschaft über Weiden, Wiesen, an Waldrändern und über Gewässern und ist dabei zur Orientierung in besonderem Maße auf Leitlinien in der Landschaft angewiesen. Dabei werden offene Flächen mit peripher gelegenen Gehölzstrukturen bevorzugt. Die höchste Dichte jagender Tiere lässt sich über Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern beobachten (DIETZ et al. 2007). Die Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebieten variiert zwischen wenigen 100 m und mehr als 11 km (SIMON et al. 2004). - In Anbetracht ihrer im Kreis Ammerland weiten Verbreitung dürfte die Breitflügelfledermaus das Plangebiet als Nahrungshabitat frequentieren.

Zwergfledermaus

In ihrer Lebensraumwahl zeigt sich die Zwergfledermaus recht flexibel, weshalb sie fast alle Habitattypen besiedelt. Als Kulturfolger bezieht sie gerne Ritzen und Spalten an und in Häusern. Die Quartiere werden häufig gewechselt, weshalb Wochenstubenkolonien einen Verbund von vielen geeigneten Quartieren in Siedlungsbereichen benötigen (PETERSEN et al. 2004). Die Jagdgebiete liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Ortslagen. Hierbei jagen Zwergfledermäuse in einem Radius von ca. 2 km um das Quartier. Der Jagdflug konzentriert sich häufig auf Landschaftsstrukturen, wie z. B. Hecken, von Gehölzen eingefasste Wege oder Waldränder. Dabei wird überwiegend eine Höhe von ca. 3 bis 5 m über dem Boden beflogen, die Tiere steigen aber auch regelmäßig bis in Baumwipfelhöhe auf. - Die Flexibilität bei der Wahl der Jagdgebiete, das große nutzbare Nahrungsspektrum und die Anpassungsfähigkeit bei der Quartierwahl machen die Zwergfledermaus zu einer ökologisch sehr konkurrenzfähigen und erfolgreichen Spezies, die selbst in Siedlungsbiotopen und deren Randlagen regelmäßig vorkommt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Zwergfledermaus vorzugsweise Teile des westlichen, stärker strukturierten Untersuchungsraumes als Nahrungshabitat nutzt. Hierzu gehören die in der Nähe eines Einzelwohnhauses vorkommenden Gehölze nebst einem Naturgarten sowie der Gehölzbestand im Bereich einer aufgegebenen Hofstelle und schließlich auch das eingangs erwähnte Regenrückhaltebecken.

Rauhautfledermaus

Rauhautfledermäuse treten bevorzugt in Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil auf (MESCHEDE & HELLER 2000). Als Jagdgebiete werden größtenteils Waldränder, Gewässerufer, Bachläufe und Feuchtgebiete in Wäldern genutzt. Jagende Tiere können vor allem zur Zugzeit auch in Siedlungen angetroffen werden (DIETZ et al. 2007). Als Sommerquartiere werden Spaltenverstecke an und in Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. - In Grünländern und sonstigen Feuchtbiotopen treten Rauhautfledermäuse oftmals als Durchzügler bzw. als Sommergäste auf. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass das Untersuchungsgebiet zurzeit des Frühjahrs- und Herbstzuges von Durchzüglern, möglicherweise auch von Individuen einer im Großraum Herrenhausen ansässigen Population

frequentiert wird. Dagegen dürften sowohl von der Rauhautfledermaus als auch von den beiden übrigen Spezies die in weiten Teilen des Untersuchungsraumes dominierenden Äcker gemieden werden, da diese als für Fledermäuse allgemein lebensfeindlich gelten.

**Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.**

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds. (1993, 2005) bzw. RL D: Rote Liste der in Niedersachsen/Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Fledermausarten, Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten oder mit geographischer Restriktion, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, / = nicht gefährdet (Angaben nach HECKENROTH 1993, DENSE et al. 2005, MEINIG et al. 2009), FFH-RL: Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, §§ = streng geschützt, EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-RL gemäß Nationaler Bericht 2007 (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007), FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig bis unzureichend, ABR: atlantische biogeografische Region.

| deutscher Artname | wissenschaftl. Artname | RL Nds 1993 | RL Nds 2005 | RL D 2009 | FFH - RL | BNat SchG | EHZ /ABR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Breitflügelfledermaus | *Eptesicus serotinus* | 2 | 2 | G | IV | §§ | U1 |
| Rauhautfledermaus | *Pipistrellus nathusii* | 2 | R | / | IV | §§ | FV |
| Zwergfledermaus | *Pipistrellus pipistrellus* | 3 | / | / | IV | §§ | FV |

Alle drei für den Untersuchungsraum als potenzielle Nahrungsgäste deklarierten Arten gelten nach der landesweiten Roten Liste (HECKENROTH 1993) als im Bestand bedroht. Bei Zugrundelegung der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste der gefährdeten Fledermäuse (vgl. DENSE et al. 2005) ist die Zwergfledermaus aktuell als nicht mehr gefährdet einzustufen. Während die Breitflügelfledermaus auf Landesebene weiterhin als stark gefährdet gilt, wird die Rauhautfledermaus als Restriktionsart geführt. Restriktionsarten sind extrem seltene bzw. sehr lokal vorkommende Arten, deren Bestände in der Summe weder lang- noch kurzfristig abgenommen haben und die auch nicht aktuell bedroht, aber gegenüber unvorhersehbaren Gefährdungen besonders anfällig sind. Auf Bundesebene erfolgten für alle drei Spezies in den letzten Jahren gleichermaßen Herabstufungen von deren Gefährdung. Wie alle Fledermausarten unterliegen die für den Planungsraum deklarierten Arten aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der Flora–Fauna–Habitat–Richtlinie (FFH-RL) nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem strengen Artenschutz.

Die räumliche Einbindung des Untersuchungsstandortes in die von unterschiedlichen Strukturen landwirtschaftlich genutzte Umgebung, zu denen bei großräumiger Betrachtung neben Feldgehölzen wie z. B. im Raum Ahrensberg gelegene Waldflächen gehören, macht es nicht unwahrscheinlich, dass z. B. zu den Zugzeiten mit weiteren Fledermausarten zu rechnen ist, die das Plangebiet zufälligerweise tangieren bzw. unregelmäßig frequentieren. Hierfür käme z. B. der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) in Betracht, der im Fall fehlender oder ungeeigneter Winterquartiere zwischen Sommer- und Winterquartieren sehr große Strecken zurücklegen kann (DIETZ et al. 2007). - Von dem Großen Abendsegler werden als Sommer- und Winterquartiere vor allem Höhlenbäume in Wäldern und Parkanlagen genutzt. Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene und insektenreiche Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen. So jagen die Tiere in größerer Höhe über großen Wasserflächen, abgeernteten Feldern und Grünländern, an Waldlichtungen und Waldrändern und auch über entsprechenden Flächen im Siedlungsbereich (DIETZ et al. 2007).

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Strukturerfassung zeichnen sich Teile des westlichen Untersuchungsraumes für Fledermäuse durch eine gewisse Strukturvielfalt in einem räumlichen Kontext mit einigen der in der Umgebung vorhandenen Biotope, wie Gehölze und Grünländer, aus. Dagegen befinden sich in dem gesamten übrigen Planungsraum keine nennenswerten Gehölzbestände, die für Fledermäuse als potenzielle Jagdhabitate in Frage kämen. Mit Ausnahme von drei Grau-Erlen mit mittleren Stammdurchmessern, in denen mehrere verlassene Specht Höhlen nachgewiesen wurden, ergab die Überprüfung der wenigen übrigen großvolumigen Bäume keine weiteren Hinweise auf potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich im Bereich der Baumkronen zurzeit der Belaubung von unten nicht zu erkennende Höhlen befinden könnten. Die an einigen Stellen aus Fichten gebildeten Feldhecken stellen aufgrund ihres hohen Harzanteils und des geringen Bestandsalters ohnehin keine für Fledermäuse potenziellen Fortpflanzungshabitate dar. Mit Ausnahme eines Einzelwohnhauses sowie einer ehemaligen Hofstelle im Südwesten befinden sich im Gebiet keine weiteren Liegenschaften. Dies lässt für Fledermäuse auf ein Gebäudequartierpotenzial schließen. Dem westlichen Teil des Plangebietes wird aufgrund der hier vorkommenden Habitate und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial eine allgemeine Bedeutung für Fledermäuse zugeordnet. Dagegen sind alle übrigen Flächen aufgrund der hohen Ackeranteile für Fledermäuse überhaupt nicht von Bedeutung. Die Fledermausvorkommen sind für den Naturschutz von allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

## 3.2 Lurche

Im Untersuchungsraum existieren in einem sehr begrenzten Maße für Amphibien als potenzielle Laichhabitate in Frage kommende Gewässer. Aufgrund des fehlenden Requisitenangebotes und der unregelmäßigen Wasserführung ist eine Besiedlung der im Norden des Gebietes im Bereich der Grünländer verlaufenden Gräben durch Amphibien nicht wahrscheinlich. Dies betrifft auch den parallel zu der Rosenbergstraße verlaufenden Straßengraben (Wasserzug 25), der am 22.09.2016 teilweise wenig Wasser führte. Die übrigen Gräben des Untersuchungsraumes waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknet. Einzig das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken könnte aufgrund seiner Strukturierung grundsätzlich als potenzielles Fortpflanzungsgewässer für Erdkröte und Grasfrosch fungieren (Tabelle 2).

**Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Lurche.**

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds.: Rote Liste der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen (PODLOUCKY & FISCHER 2013); RL D: Rote Liste der Amphibien u. Reptilien Deutschlands (KÜHNEL et al. 2009); Gefährdungsgrade: / = derzeit nicht gefährdet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, s. Text.

| LURCHE | AMPHIBIA | RL Nds. 2013 | RL D 2009 | Schutz-status |
|---|---|---|---|---|
| Erdkröte | *Bufo bufo* | / | / | § |
| Grasfrosch | *Rana temporaria* | / | / | § |

Erdkröte und Grasfrosch sind in den niedersächsischen Großlandschaften verbreitet und stellenweise häufig. Für beide Amphibienarten stellen die im Untersuchungsraum vorhandenen Grünländer sowie die aufgelassenen Hausgärten in einem gewissen Umfang potenzielle Sommerlebensräume dar. Da beide Spezies im Jahresverlauf eine gewisse

Bevorzugung für Gehölzbiotope erkennen lassen, sind in diesem Zusammenhang vermutlich auch die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände als potenzielle Winterquartiere für diese Arten von Bedeutung.

Nur wenige Amphibienarten, wie z. B. der Teichfrosch (*Rana* kl. *esculenta*), leben mehr oder weniger ganzjährig am und im Gewässer. Bei diesen sind Jahresaufenthaltsort und Laichplatz i. d. R. identisch. Dagegen wandern die beiden eingangs erwähnten Arten nach Abschluss des Laichgeschäfts vom Gewässer ab und gehen in einiger Entfernung davon an Land zur Sommeraktivität über. Dabei leben die Tiere im Allgemeinen weitgehend stationär in kleinen Aktionsräumen, die sie auf der Nahrungssuche durchstreifen. Mit Herbstbeginn ziehen die Individuen zunehmend wieder aus den Sommerquartieren in Richtung Brutplatz fort, um anschließend ihre Überwinterungsquartiere zu erreichen. Da das Regenrückhaltebecken als dem einzigen potenziellen Laichgewässer des Untersuchungsraumes regelmäßig trocken fällt, ist mit dem Vorkommen von Wasserfröschen an diesem Standort nicht zu rechnen.

Bei einer differenzierten Betrachtung und Gliederung der Amphibienlebensstätten unter Planungsgesichtspunkten von Bedeutung ist der Jahreslebensraum, d. h. die Fläche, in der sich die räumliche Dynamik der Glieder einer Population unter Einschluss der regulären saisonalen Wanderungen vollzieht. Der Jahreslebensraum beinhaltet – neben dem Laichplatz (= Aktionszentrum 1. Ordnung) – das Sommerquartier eines Individuums (= Aktionszentrum 2. Ordnung) und schließt dabei das von den Tieren zu verschiedenen Jahreszeiten durchwanderte Gebiet (Wanderterritorium) ein (BLAB 1986, 1993).

Mittelpunkt des Jahreslebensraumes ist aufgrund der zeitweisen fortpflanzungs- und entwicklungsbedingten Wassergebundenheit der Laichplatz. Die Flächenausdehnung des Jahreslebensraumes einer Population hängt als Summe der Minimalareale der einzelnen Glieder dieses Bestandes von Vorgängen ab, welche durch Eigenschaften der Tiere und durch das Requisitenangebot des besiedelten Raumes gesteuert werden. Dessen Radius beträgt für den Grasfrosch im Mittel 800 m und für die Erdkröte sogar 2.200 m (BLAB 1986), wobei Einzeltiere sich dabei aber durchaus noch weiter vom Gewässer wegbewegen können. Unter Berücksichtigung dessen sind temporäre Aufenthalte von Amphibien im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die für das beschriebene Gewässer als potenzielle Bewohner in Frage kommenden Amphibien gelten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützt. Eine bundes- bzw. landesweite Gefährdung besteht für beide Arten zurzeit nicht (KÜHNEL et al. 2009, PODLOUCKY & FISCHER 2013).

Wie für Brutvögel fließen in das aktuelle Verfahren für die Bewertung von Amphibienlebensräumen die Kategorien Artenzahl, Reproduktion sowie Gefährdungskategorie nach niedersächsischer Roter Liste und Populationsgröße ein. Die Bedeutung eines Gebietes ergibt sich aus Punktwerten. Dies setzt jedoch im Fall einer Bestandsaufnahme den Nachweis von Amphibien und deren Laichprodukten voraus. Nach der hier durchgeführten Potenzialansprache, wonach eine Bodenständigkeit für Erdkröte und Grasfrosch nicht auszuschließen ist, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als Amphibienlebensraum zugewiesen. Einige der Biotope des Planungsraumes sind grundsätzlich als Sommerlebensräume und / oder Überwinterungshabitate für wandernde Amphibien geeignet. Die Amphibienvorkommen sind für den Naturschutz von allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

## 3.3 Brutvögel

Im Rahmen der am 22.09.2016 durchgeführten Ortsbegehung waren zusammen 13 Vogelarten nachzuweisen; diese 13 Arten wurden als tatsächliche Brutvögel des Plangebietes eingestuft. Mit weiteren 25 Spezies, die als potenzielle Kolonisten hier betrachtet wurden, sind somit vermutlich 38 Brutvogelarten (ohne Neozoen) und damit ca. 19,2 % der rezenten Brutvogelfauna Niedersachsens und des Landes Bremen (N = 198; vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015) im Untersuchungsraum bodenständig (Tabelle 3). Neben den 38 Brutvogelarten wurde in unmittelbarer Nähe östlich des Untersuchungsraumes in einem angrenzenden Feldgehölz ein Mäusebussard (*Buteo buteo*) gesichtet. Da dessen Revier ganz offensichtlich außerhalb der Untersuchungsfläche lag, war dieses Vorkommen im Rahmen der vorliegenden Bestandsaufnahme nicht zu berücksichtigen.

**Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvögel.**

Bedeutung der Abkürzungen: ● = vom 22.09.2016 vorliegende Nachweise, O = potenzielle Kolonisten; Nistweise: a = Bodenbrüter, b = Baum-/Gebüschbrüter, G = Gebäudebrüter; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland-West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, - = nicht bewertet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, * = Neozoon.

| **BRUTVÖGEL [AVES]** | **eigene Nachw.** | **pot. Kolon.** | **Nist-weise** | **RL T-W** | **RL Nds.** | **RL D** | **Schutz-status** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockente, *Anas platyrhynchos* | | O | a | / | / | / | § |
| Jagdfasan*, *Phasianus colchicus* | | O | a | - | - | - | § |
| Kiebitz, *Vanellus vanellus* | | O | a | 3 | 3 | 2 | §§ |
| Ringeltaube, *Columba palumbus* | ● | | b | / | / | / | § |
| Buntspecht, *Dendrocopos major* | ● | | b | / | / | / | § |
| Eichelhäher, *Garrulus glandarius* | | O | b | / | / | / | § |
| Rabenkrähe, *Corvus corone* | ● | | b | / | / | / | § |
| Blaumeise, *Parus caeruleus* | ● | | b | / | / | / | § |
| Kohlmeise, *Parus major* | ● | | b | / | / | / | § |
| Rauchschwalbe, *Hirundo rustica* | ● | | G | 3 | 3 | 3 | § |
| Schwanzmeise, *Aegithalos caudatus* | ● | | b | / | / | / | § |
| Fitis, *Phylloscopus trochilus* | | O | a | / | / | / | § |
| Zilpzalp, *Phylloscopus collybita* | | O | a | / | / | / | § |
| Mönchsgrasmücke, *Sylvia atricapilla* | | O | b | / | / | / | § |
| Gartengrasmücke, *Sylvia borin* | | O | b | V | V | / | § |
| Klappergrasmücke, *Sylvia curruca* | | O | b | / | / | / | § |
| Dorngrasmücke, *Sylvia communis* | | O | a | / | / | / | § |
| Wintergoldhähnchen, *Regulus regulus* | | O | b | / | / | / | § |
| Gartenbaumläufer, *Certhia brachydactyla* | ● | | b | / | / | / | § |
| Zaunkönig, *Troglodytes troglodytes* | | O | a | / | / | / | § |
| Star, *Sturnus vulgaris* | | O | b/G | 3 | 3 | 3 | § |
| Amsel, *Turdus merula* | ● | | b | / | / | / | § |
| Singdrossel, *Turdus philomelos* | | O | b | / | / | / | § |
| Grauschnäpper, *Muscicapa striata* | | O | a/G | 3 | 3 | V | § |
| Schwarzkehlchen, *Saxicola rubicola* | | O | a | / | / | / | § |
| Rotkehlchen, *Erithacus rubecula* | ● | | b | / | / | / | § |
| Hausrotschwanz, *Phoenicurus ochruros* | | O | G | / | / | / | § |

| BRUTVÖGEL [AVES] | eigene Nachw. | pot. Kolon. | Nist-weise | RL T-W | RL Nds. | RL D | Schutz-status |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gartenrotschwanz, *Ph. phoenicurus* | | O | b | V | V | V | § |
| Heckenbraunelle, *Prunella modularis* | | O | a | / | / | / | § |
| Wiesenschafstelze, *Motacilla flava* | | O | a | / | / | / | § |
| Bachstelze, *Motacilla alba* | ● | | a/G | / | / | / | § |
| Haussperling, *Passer domesticus* | | O | G | V | V | V | § |
| Feldsperling, *Passer montanus* | | O | b | V | V | V | § |
| Buchfink, *Fringilla coelebs* | | O | b | / | / | / | § |
| Gimpel, *Pyrrhula pyrrhula* | | O | b | / | / | / | § |
| Grünfink, *Carduelis chloris* | ● | | b | / | / | / | § |
| Stieglitz, *Carduelis carduelis* | | O | b | V | V | / | § |
| Bluthänfling, *Carduelis cannabina* | | O | a | 3 | 3 | 3 | § |
| Goldammer, *Emberiza citrinella* | ● | | a | V | V | V | § |
| ∑ 38 spp.* exkl. Neozoen | 13 | 25 | | | | | |

Für die 38 Brutvogelarten handelt es sich in der Mehrzahl um häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland. Sämtliche 38 Spezies gehören nach Einschätzung des Verf. zu den im Kreis Ammerland regelmäßigen Brutvögeln.

In Anbetracht der Dominanz von Äckern und Grünländern sind in den zentralen Teilen des Planungsraumes diverse für Agrarbiotope besonders charakteristische Brutvögel wie Kiebitz und Wiesenschafstelze nicht auszuschließen. Diesen beigestellt ist eine Ornis, die vorzugsweise in den Randstrukturen derartiger Habitate auftritt. Zu diesen gehören Bachstelze, Bluthänfling, Jagdfasan, Schwarzkehlchen und andere. Mit der Stockente ist eine sehr häufige Wasservogelart in den Entwässerungsgräben sowie in dem Regenrückhaltebecken präsent.

Die Mehrzahl der 38 Brutvogelspezies wird von Gehölzbrütern gestellt. Großenteils handelt es sich um sog. Ubiquisten oder Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp, die u. a. in Siedlungsgebieten, Hofstellen, Parks und deren Randlagen allgemein verbreitet und dort zumeist auch häufig sind. Punktuell treten in Teilen des Planungsraumes einige für Gehölze charakteristische, stenotop lebende Vertreter wie Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz und Goldammer hinzu. Dorngrasmücke und Goldammer sind beispielsweise zwei Spezies, die geschlossene Waldbestände meiden, jedoch in der Agrarlandschaft die von Einzelbäumen und Gebüschen geprägten Übergangsbereiche von den offenen zu den geschlossenen Biotopen markieren. Der Gartenrotschwanz gehört zu denjenigen Gehölzbewohnern, die sich durch eine starke Bindung oder durch einen hohen Treuegrad (FLADE 1994) an bestimmte Lebensräume oder Lebensraumkomplexe auszeichnet. Er besiedelt Feldgehölze, Alleen, lichte oder aufgelockerte Altholzbestände, Parks und Grünanlagen sowie verschiedene Wald- und Forstgesellschaften.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle und des mit einem Naturgarten ausgestatteten Einzelwohnhauses treten diverse für Siedlungsbiotope charakteristische Brutvögel wie Gartengrasmücke, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe auf. Einige dieser Arten, wie z. B. der Hausrotschwanz, besiedeln auch das Betriebsgelände der Christoffers Kulturbau GmbH, da für diese an Siedlungs- und Gewerbebiotope adaptierte Art ausschließlich dort die notwendigen Requisiten vorhanden sind.

Ähnlich wie bei den Pflanzengesellschaften finden sich auch unter den Vögeln bei vergleichbaren Lebensbedingungen in der Natur an verschiedenen Orten annähernd die

gleichen Arten zusammen. Von PASSARGE (1991) wurden derartige Vogelgemeinschaften (Avizönosen) für den mitteleuropäischen Raum beschrieben. Bei Zugrundelegung der Untersuchungsergebnisse dieses Autors dürfte in dem von Siedlungsbiotopen geprägten Habitattyp die vorherrschende Brutvogelgemeinschaft der größeren Vögel am ehesten der Krähenvogel-Gemeinschaft (Pico-Corvetea) mit Eichelhäher und Rabenkrähe entsprechen, die allgemein in der Agrarlandschaft sowie in Siedlungen und siedlungsnahen Habitaten verbreitet ist. In den von Gehölzen geprägten Bereichen des Planungsraumes ist die Verbreitung der Mönchsgrasmücke-Zilpzalp-Gemeinschaft (Sylvio-Phylloscopetum collybitae) wahrscheinlich. Bestandsbildner dieser Gemeinschaft sind insbesondere Finken, Grasmücken, Rotkehlchen und Zilpzalp sowie Höhlenbrüter (Kohlmeise, Star) neben verschiedenen Ubiquisten wie Amsel, Blaumeise und Zaunkönig. Beide Brutvogelgemeinschaften sind im Norddeutschen Tiefland allgemein häufig und verbreitet.

Die nistökologische Betrachtung der 38 Vogelarten stellt sich folgendermaßen dar: Während die in höheren Strata siedelnden Arten (= Baum- und Gebüschbrüter) mit 55,5 % (N = 21) den Hauptanteil ausmachen, legen insgesamt elf (28,9 %) der 38 Brutvogelarten ihre Nester vorwiegend auf oder in geringer Höhe über dem Erdboden an. Des Weiteren kommen mit Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe drei obligatorische Gebäudebrüter und mit Bachstelze, Grauschnäpper und Star drei Arten mit unspezifischer Nistweise, die zusammen 15,8 % (N = 6) ausmachen, an der Ornis des Untersuchungsraumes vor. Die angetroffene geringe Zahl von Spezies, die ihre Nester am oder in geringer Höhe über dem Erdboden anlegen, ist nicht ungewöhnlich in Anbetracht der Tatsache, dass große Teile des Untersuchungsraumes unbesiedelt sind.

Im Untersuchungsraum kommen mit Bluthänfling, Grauschnäpper, Kiebitz, Rauchschwalbe und Star fünf landesweit gefährdete Vogelarten vor (KRÜGER & NIPKOW 2015); sechs Arten (Feldsperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz) werden in der sog. Vorwarnliste geführt. Dies sind Brutvögel, die aktuell als (noch) nicht gefährdet gelten, jedoch in den letzten Jahren gebietsweise merklich zurückgegangen sind; bei Fortbestehen bestandsreduzierender Einwirkungen ist nach diesen Autoren in naher Zukunft eine Einstufung in die Gefährdungskategorie 3 nicht auszuschließen. Unter den Brutvögeln des Planungsraumes befinden sich neben dem stark gefährdeten Kiebitz drei bundesweit gefährdete Spezies (Bluthänfling, Rauchschwalbe und Star). Fünf Arten (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grauschnäpper, Haussperling), gelten bundesweit als potenziell gefährdet (GRÜNEBERG et al. 2015).

Sämtliche im Plangebiet vorgefundenen und dort zu erwartenden Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Somit besitzen auch weit verbreitete und nicht gefährdete Spezies, wie beispielsweise Amsel, Buchfink oder Zaunkönig, diesen Status. Mit dem Kiebitz ist eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Vogelart vertreten.

Für die Dokumentation der Bedeutung von Vogelbrutgebieten wird in Niedersachsen üblicherweise ein vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) entwickeltes Verfahren angewendet, das über den Gefährdungsgrad, die Brutpaarzahlen und die Artenzahl die avifaunistische Bedeutung einer Fläche anhand eines differenzierten Punktsystems ermittelt (BEHM & KRÜGER 2013). Die Anwendung des Verfahrens ist nur für Gebiete mit einer Größe von mindestens 80 ha praktikabel, die Flächengröße der Planfläche beträgt mit ca. 15,8 ha jedoch weniger als 20 % dieser Mindestgröße. Aus diesem Grund erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung des Plangebietes als Vogelbrutgebiet auf der Basis der vorliegenden Potenzialansprache: Die im Plangebiet siedelnden Arten sind vornehmlich allgemein häufige und verbreitete Spezies. Unter den landesweit gefährdeten Arten sind insgesamt fünf Arten

zu erwarten, darunter drei Gebäudebrüter bzw. solche mit unspezifischer Nistweise. Darüber hinaus impliziert das Artenpotenzial mit Feldsperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling und Stieglitz fünf Arten der landesweiten Vorwarnliste. Aufgrund dieser im Rahmen eines Worst-case-Szenarios ermittelten Brutvogelvorkommen werden dem Untersuchungsraum eine lokale Bedeutung und damit mehr als nur eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zugeordnet.

## 4.0 ZUSAMMENFASSUNG

Die wichtigsten Ergebnisse der am 22.09.2016 in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführten faunistischen Potenzialansprache lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: Für das ca. 15,8 ha große Areal wurden drei Fledermaus-, zwei Lurch- und 38 Brutvogelarten deklariert. Die bedeutendsten Lebensräume befinden sich in dem stärker strukturierten westlichen Teil des Untersuchungsraumes. Sowohl für Fledermäuse als auch für die beiden übrigen Tiergruppen handelt es sich um im Kreis Ammerland häufige Vertreter, die in den entsprechenden Lebensräumen dieses Landkreises regelmäßig und in teils großer Zahl auftreten. Einige der im Untersuchungsraum zu überplanenden Bereiche, wie z. B. die im Westen / Südwesten gelegenen Gehölzbestände, werden aller Voraussicht nach von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt. In diesen Bereichen punktuell eingestreut sind großvolumige Bäume, die als potenzielle Höhlenbäume für diese Faunengruppe fungieren könnten. Mit Erdkröte und Grasfrosch beschränkt sich das Aufkommen an Lurchen auf zwei landes- und bundesweit nicht gefährdete Spezies, die sämtliche Großlandschaften Niedersachsens besiedeln. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt lediglich das Regenrückhaltebecken ein potenzielles Laichhabitat für diese Arten dar. In diesen Bereichen existieren zudem geeignete Sommerlebensräume und Überwinterungsbiotope für Amphibien. Dagegen weisen die nord- und ost-exponierten Ackerflächen überhaupt keine Bedeutung als Lebensräume für Amphibien auf. Die Brutvogelfauna setzt sich aus einigen typischen Agrarlandschaftsvertretern, einem großen Anteil an Gehölzbrütern sowie einzelnen Gebäudebewohnern zusammen. Der Hauptanteil an Brutvögeln findet sich in den von Gehölzen dominierten, naturnah geprägten Randbereichen, zu denen u. a. ein Hausgarten, ein Regenrückhaltebecken sowie diverse Gehölze im Bereich einer ehemaligen Hofstelle gehören. Während die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes nach dem hier durchgeführten Worst-case-Szenario aufgrund der Präsenz von fünf landesweit gefährdeten Arten mehr als nur allgemeine Bedeutung aufweisen, sind die Fledermaus- und Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes für den Naturschutz von jeweils allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

## 5.0 LITERATUR

BEHM K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33: 55-69.

BLAB, J. (1986): Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. - Kilda-V., Greven.

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. - Kilda-V., Greven.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (ed.) (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie. - http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html.

DENSE, C., G. MÄSCHER & U. RAHMEL (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Fledermäuse (Chiroptera). - Unpubl. Vorentwurf im Auftrag des NLWKN. - Hannover.

DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. - IHW-V., Eching.

GRÜNEBERG, C. & H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. - Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13: 221-226.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

KÜHNEL, K.-D., A. GEIGER, H. LAUFER, R. PODLOUCKY & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands. Stand Dezember 2008. - Naturschutz u. Biol. Vielfalt 70: 257-288.

LANDKREIS AMMERLAND (ed.) (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland. - Westerstede.

MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70: 115-153.

MESCHEDE, A. & K.-G. HELLER (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 66. - Bonn.

PASSARGE, H. (1991): Avizönosen in Mitteleuropa. - Ber. Bayrische Akademie Naturschutz Landschaftspfl. Beih. 8: 1-128.

PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 69: 1-706.

PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. 4. Fassung, Stand Januar 2013. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33 : 121-168.

SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & J. SMIT-VIERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 76: 1-275.

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0829/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**115. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145);**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die 115. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 26.04.2017 im Spohler Krug statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 20.04.2017.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

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

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Teil I Entwurf
- Begründung Teil II Umweltbericht Entwurf
- Biotoptypen
- Faunistischer Fachbeitrag

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# GEMEINDE WIEFELSTEDE
# Landkreis Ammerland

---

# 115. Änderung Flächennutzungsplan „Gewerbegebiet Herrenhausen“

## frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

und

## frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

# **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

17.05.2017

---

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

## Träger öffentlicher Belange

**von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
   Theodor-Tantzen-Platz 8
   26122 Oldenburg

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
   Moslestraße 6
   26122 Oldenburg

3. Avacon AG Prozesssteuerung -DGP-
   Watenstedter Weg 75
   38229 Salzgitter

4. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
   Riethorst 12
   30659 Hannover

5. Gascade Gastransport GmbH
   Kölnische Straße 108-112
   34119 Kassel

6. Gastransport Nord GmbH
   Cloppenburger Straße 363
   26133 Oldenburg

7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
   Pelikanplatz 5
   30177 Hannover

8. PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung
   und –pflege mbH
   Schnieringshof 10-14
   45329 Essen

9. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2a
   31275 Lehrte

10. Deutsche Telekom Technik GmbH
    Hannoversche Straße 6-8
    49084 Osnabrück

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
    Heisfelder Straße 2
    26789 Leer

## Träger öffentlicher Belange

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Landkreis Friesland
   Lindenallee 1
   26441 Jever

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

4. Landesamt für Geoinformation und
   Landesvermessung Niedersachsen
   Regionaldirektion Hameln-Hannover
   Kampfmittelbeseitigungsdienst
   Marienstraße 34
   30171 Hannover

5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Ofener Straße 15
   26121 Oldenburg

6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg-Nord
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

7. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
   Willy-Brandt-Platz 7
   28215 Bremen

8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)
   Georgstraße 4
   26919 Brake

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | **Landkreis Ammerland**<br>**Ammerlandallee 12**<br>**26655 Westerstede** | | |
| | 115. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | | Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. |
| | Diese Planung muss sich noch mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) auseinandersetzen und die Begründung ist dementsprechend noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergänzt. |
| | Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 115. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet um rechtzeitige Abstimmung der Kompensation mit ihr. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist - wie angekündigt - im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Der Verwaltungsausschuss hat dem Abschluss einer Vereinbarung in seiner Sitzung am 08.05.2017 zugestimmt. Die Vereinbarung liegt den Nds. Landesforsten zur Unterschrift vor. Der Abschluss der Vereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein.<br>Hinsichtlich der bei dieser Bauleitplanung zu berücksichtigenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hat sich die Gemeinde aufgrund der teilweise zahlreich im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen dazu entschlossen, ausführliche faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse durchführen zu lassen. Die Brutvogelkartierung wird im Juni 2017 abgeschlossen. Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet. Unter Zugrundelegung dieser Ergebnisse muss dann eine abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung wird unter Zugrundelegung der bislang vorliegenden Bestandskartierungen in den Planunterlagen ergänzt. |
| | Das Kapitel 3.2 der Begründung ist um die Festlegung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft zu ergänzen, die den nördlichen Änderungsbereich betrifft.<br>Entlang der Kreisstraße 107 ist eine Fernwasserleitung raumordnerisch festgelegt (D 3.9.1.04), was in diesem Kapitel unerwähnt bleibt. Zudem sollte auf die korrekte Bezeichnung der Vorsorgegebiete entsprechend der | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. |

| | **Anregungen** | | **Abwägungsvorschläge** |
|---|---|---|---|
| | Formulierung im RROP geachtet werden.<br><br>Aus archäologischer Sicht sollte eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) eingeholt werden. Aufgrund der Geländesituation ist zu prüfen, ob weitere Ermittlungen notwendig werden oder nicht.<br><br>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung ist noch um eine Formulierung zu den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (s. gängige Muster) zu ergänzen.<br><br>Meine Anregungen zum Umweltbericht und zum faunistischen Fachbeitrag bitte ich meiner Stellungnahme im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren zu entnehmen.<br><br>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege eine Stellungnahme abgegeben. Nach Aussage des NLD sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend des vorgebrachten Hinweises redaktionell überarbeitet.<br><br>Die Hinweise dort vorgebrachten Anregungen zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst. |
| | **Landkreis Friesland**<br>**Lindenallee 1**<br>**26441 Jever** | | |
| | ***Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145!***<br><br>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:<br><br>*<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u>*<br><br>In den Textlichen Festsetzungen zum B--Plan Nr. 145 wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 und den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten GEe und Gle nutzungsbezogene Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzung in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen (vgl. §1 (9) i. V. m. §1 (5) BauNVO). Es wird von der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland darauf hingewiesen, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzelhandel unbedingt im B-Plan Nr. 145 ausgeschlossen werden müs- | | Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | sen. Zudem verfügt die Gemeinde Wiefelstede über ein Einzelhandelskonzept und eine Sortimentsliste, auf die sich in diesem Zusammenhang berufen werden kann.<br><br>*Fachbereich Umwelt:*<br><br>Es bestehen keine Bedenken. | | |
| | **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr<br>Geschäftsbereich Oldenburg<br>Kaiserstraße 27<br>26122 Oldenburg** | | |
| | Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt östlich an die K 107 „Rosenberger Straße" und liegt außerhalb einer gern. § 4 (2) NStrG festgesetzter Ortsdurchfahrt im Ortsteil Herrenhausen.<br>Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen dienen.<br>Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gemäß Bebauungsplan Nr. 145 ,,Gewerbegebiet Herrenhausen" die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen.<br><br>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 107 sind direkt betroffen.<br><br>Folgendes ist zu beachten:<br><br>1. Für das Plangebiet sind die Vorgaben des § 24 (1) und (2) NStrG zu beachten.<br><br>Entsprechend § 24 (1) NStrG Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.<br>Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. | | Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 145) entsprechend berücksichtigt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen" ist die Baugrenze in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 107 „Rosenberger Straße" dargestellt.<br>Zudem ist gemäß § 24 (1) NStrG die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten grundsätzlich nicht zulässig.<br><br>Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 ,,Gewerbegebiet Herrenhausen" ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" (gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes „Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90") an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang der K 107 dargestellt.<br><br>2. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Anbindung einer Gemeindestraße an die K 107 bestehen von Seiten der NLStBV - OL nicht. | | |
| | Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ ein abgestimmter Entwurf des Knotenpunktes berücksichtigt werden kann, ist der NLStBV-OL möglichst kurzfristig ein entsprechender straßenplanerischer Entwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zur Überprüfung und Abstimmung vorzulegen.<br>Die planrechtliche Absicherung der Maßnahme obliegt der Gemeinde Wiefelstede.<br><br>3. Für den Anschluss der neuen Gemeindestraße an die K 107 ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen.<br>Der NLStBV-OL ist hierfür eine detaillierte Straßenfachplanung gemäß RAL 2012 zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.<br>Sämtliche Kosten für die Maßnahme sind von der Gemeinde Wiefelstede zu übernehmen. | | Im Rahmen der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Herrenhausen ist kein Anschluss einer neuen Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen. Die Herrenhauser Straße existiert bereits, ist jedoch noch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung. |
| | Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung. | | |
| | **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Hameln-Hannover<br>Kampfmittelbeseitigungsdienst<br>Marienstraße 34<br>30171 Hannover** | | |
| | ***Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145!***<br><br>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.<br><br>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.<br><br>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.<br><br>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.<br><br>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im | | Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbildauswertung etc. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ Die Begründung wird hierzu ebenfalls geringfügig ergänzt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | Planungsbereich vorliegt. | | |
| | **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege<br>Abteilung Archäologie<br>Ofener Straße 15<br>26121 Oldenburg** | | |
| | ***Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145!***<br><br>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.<br>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.<br><br>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden. | | Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen geringfügig ergänzt. |
| | **Landwirtschaftskammer Niedersachsen<br>Bezirksstelle Oldenburg-Nord<br>Im Dreieck 12<br>26127 Oldenburg** | | |
| | ***Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145!***<br><br>Im Rahmen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 sollen in Herrenhausen Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet zur Größe von ca.16 ha befindet sich östlich nördlich der Wapeldorfer Straße und östlich der Rosenberger Straße.<br><br>Südöstlich des Plangebietes liegt in geringer Entfernung die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Curt von Seegern, Wapeldorfer Str. 2, 26215 Wiefelstede.<br><br>Die zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Jahre 2012 von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, mittels Ausbreitungsrechnung | | Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | beurteilt. Hierbei wurde eine Entwicklung des Betriebes von Seggern in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung berücksichtigt.<br><br>Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 22.06.2012 zur 98. Flächennutzungsplanänderung hatten wir darauf hingewiesen, dass diese Ergebnisdarstellung aus hiesiger Sicht nicht sachgerecht ist. Von der Ingenieurgesellschaft Zech wurde im Nachgang unserer Stellungnahme eine kleinräumigere Ergebnisdarstellung zur Verfügung gestellt, die entsprechend zu berücksichtigen ist.<br><br>Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 16 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 84.000 Werteinheiten auszugleichen. Geht man von einer mittleren Kompensation von 20.000 Werteinheiten je ha aus, werden der Landwirtschaft weitere 4 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen.<br><br>Der vorgenannte Flächenverbrauch ist aus landwirtschaftlicher kritisch zu betrachten.<br><br>Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu Standort, Art und Umfang der externen Kompensation vorhanden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann.<br><br>Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe stark einschränken | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kleinräumigere Ergebnisdarstellung von der Ingenieurgesellschaft Zech findet entsprechend Berücksichtigung. Die Begründung wird dahingehend geringfügig ergänzt.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | oder im Extremfall unmöglich machen.<br><br>Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Betriebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss.<br><br>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt. | | |
| | **Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen<br>Willy-Brandt-Platz 7<br>28215 Bremen** | | |
| | ***Identische Stellungnahme wie zum Bebauungsplan Nr. 145!***<br><br>Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.<br><br>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung ergänzt werden.<br><br>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Herrenhausen, Abzw. Rosenberg", die von der Linie 331 bedient wird. Die Linie 331 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.<br><br>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Brernen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. | | Die Stellungnahme des VBN wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Ausführungen zum ÖPNV ergänzt. |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | **Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)**<br>**Georgstraße 4**<br>**26919 Brake** | | |
| | wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen.<br>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.<br><br>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.<br><br>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. | | Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt. |

## Anregungen von Bürgern

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. **Niederschrift:**
   **Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung**
   **am Mittwoch, den 26. April 2017, um 18.00 Uhr**
   **im Spohler Krug, Wiefelsteder Str. 26, 26215 Wiefelstede**
   **Bürger gem. Anwesenheitsliste**

| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | **Niederschrift:**<br>**Versammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ und 115. Flächennutzungsplanänderung**<br>**Bürger gem. Anwesenheitsliste** | | |
| | BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er stellt die beteiligten Personen kurz vor und teilt mit, dass die Gemeinde die aktuelle Planung für den Gewerbestandort Herrenhausen vorstellen möchte. Er erläutert, dass jeder die Möglichkeit habe, sich zu den Planungen zu äußern. Dieses könne heute oder schriftlich oder zur Niederschrift geschehen.<br><br>Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, weist zu Beginn auf die ursprünglich geplante Erweiterung am jetzigen Standort der Fa. Stock Metallverwertung hin. Aufgrund der Lärmimmissionen wurde die Planung eingestellt. Stattdessen ist nun eine Verlagerung des Betriebes in das noch zu erweiternde Gewerbegebiet in Herrenhausen angedacht.<br><br>Frau Stief, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung und das Entwässerungskonzept ausführlich anhand einer Präsentation.<br><br>Herr von Seggern befürchtet, dass der vorgesehene Grüngürtel tatsächlich nicht wie geplant umgesetzt werde. Bei Der Firma Christoffers Kulturbau seien die Anpflanzungen bislang ebenfalls nicht durchgeführt worden.<br><br>BM Pieper verspricht, dass sich die Gemeinde dafür einsetzen werde, dass die privaten Grünflächen wie geplant in die Tat umgesetzt werden.<br><br>Auf Anfrage einer Zuhörerin erläutert Frau Stief die getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (GRZ), der auf der für die Firma Stock Metallverwertung vorgesehenen Fläche mit ausnahmsweise bis zu 0,9 am höchsten sei. Die Firma Christoffers Kulturbau benötige aufgrund ihrer Betriebsstruktur lediglich eine GRZ von 0,4. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im übrigen Bereich sei in Gewerbegebieten die Standardobergrenze. | | Die Niederschrift sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) im sind nach Beendigung der Baumaßnahmen im Jahre 2014 wegen der zu erwartenden Setzungen der Verwallungen in der Vegetationsruhe 2015 nicht erfolgt und danach vom Vorhabenträger bedauerlicherweise vergessen worden. Die Anpflanzungen werden in der nächsten Vegetationsruhe umgehend nachgeholt. |

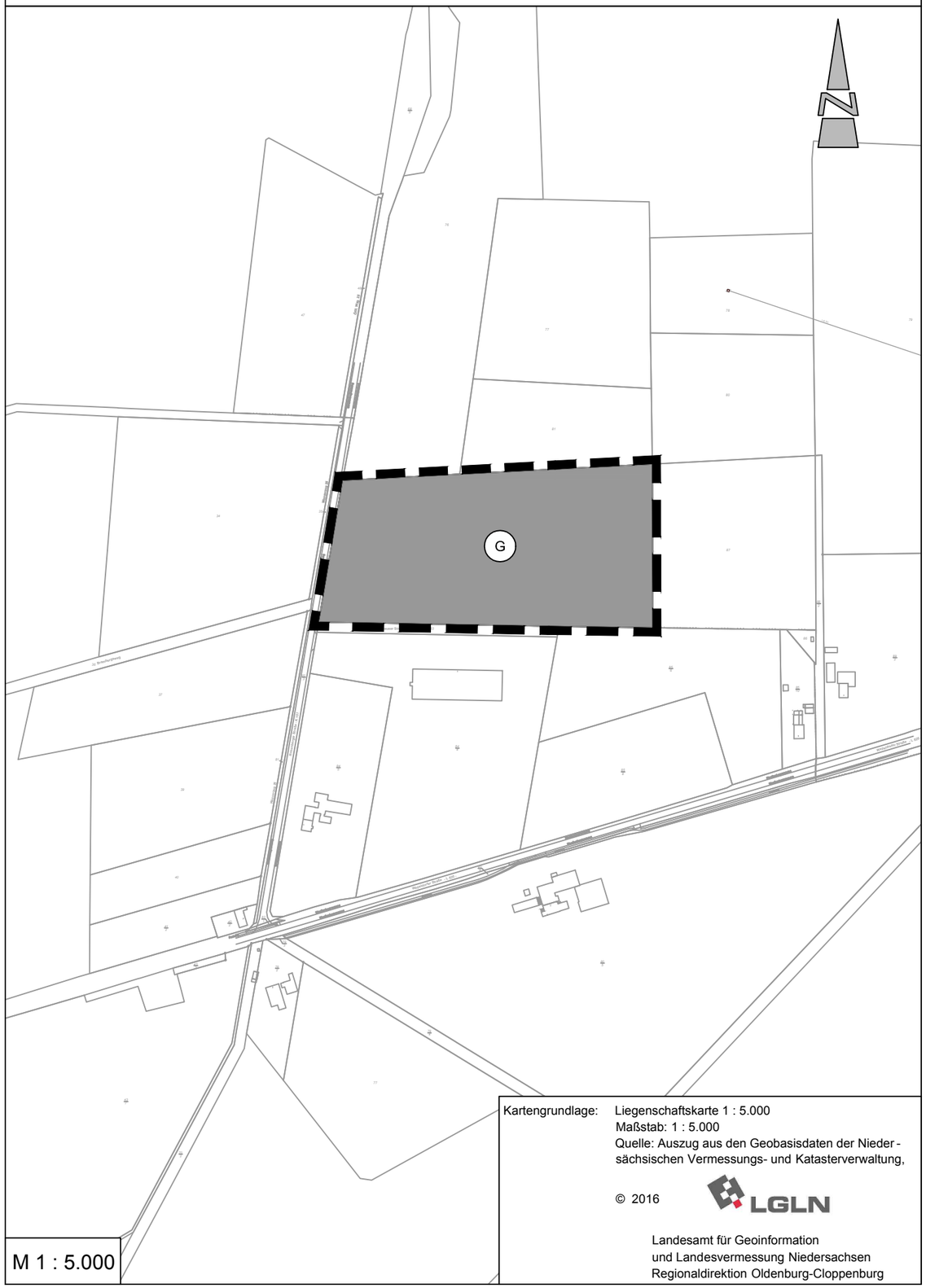
| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass trotz der steigenden Verkehrsbelastung auf der Rosenberger Straße dort kein Fahrradweg geplant sei. Er geht davon aus, dass die Rosenberger Straße für den zusätzlichen Verkehr geeignet sei.<br><br>Herr von Seggern weist darauf hin, dass an der Kreuzung Rosenberger Straße/Wapeldorfer Straße schon jetzt chaotische Zustände herrschen.<br><br>BM Pieper entgegnet, dass man hierzu zunächst die Stellungnahmen der Behörden abwarten werde.<br><br>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Richtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.<br><br>Herr Borchers befürchtet einen Wertverlust bei seiner Immobilie. | | Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Weder die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr noch der Landkreis Ammerland haben Bedenken bezüglich der bestehenden oder zukünftigen Verkehrssituation geäußert. Es ist daher davon auszugehen, dass die Rosenberger Straße als klassifizierte Kreisstraße grundsätzlich für die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen geeignet ist.<br><br>Sowohl die Rosenberger Straße (K107) als auch die Wapeldorfer Straße (L820) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, sodass die Thematik Verkehrssicherheit gesondert zu prüfen und abschließend zu beurteilen ist. Hierfür sind die jeweiligen Straßenbaulastträger zuständig. An dieser Stelle sei zudem angemerkt, dass dies ohnehin nicht auf Ebene des Bebauungsplanes regelbar ist.<br><br>Die Beurteilung, ob ein Gewerbe- und Industriegebiet als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird das Gewerbegebiet objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.<br><br>Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Durch die Festsetzung verbindlicher Emissionskontingente und das nachfolgende Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.<br><br>Die Auffassung des Petitionsausschuss des Bundestages wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) bekräftigt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung |

| | Anregungen von Bürgern | | Abwägungsvorschläge |
|---|---|---|---|
| | | | unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre. Für die Gemeinde Wiefelstede ist nicht erkennbar, dass mit der Planung ein enteignungsgleicher Eingriff vorgenommen würde. |
| | Eine Anwohnerin hält die Planung für überflüssig, dass es bereits genügend Gewerbegebiete gebe.<br><br>BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Gemeinde Zugriff auf die benötigten Flächen habe. | | Im gesamten Gemeindegebiet gibt es keine weiteren Entwicklungsflächen, die dem städtebaulichen Ziel, welches mit der 115. Flächennutzungsplanänderung verfolgt wird, dienen könnten. Um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen, Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können sowie den Erweiterungsabsichten von im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, ist die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Zukunftsfähigkeit der gemeindlichen Gewerbeentwicklung zwingend erforderlich. Eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten ist zurzeit wegen der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren. |
| | Herr Diekmann erläutert kurz das Genehmigungsverfahren nach dem Bundes Immissionsschutzgesetz und stellt anschließend das Betriebskonzept der Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG (ehem. Stock Metallverwertung) anhand einer Präsentation. Aufgrund dieser zu diesem Zeitpunkt der Planung schon recht konkreten Planung konnte man sich schon sehr früh sehr konkret mit dem Thema Lärm befassen. Bei der Rosenberger Straße handele es sich im Übrigen um eine qualifizierte Kreisstraße, die daher für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen geeignet sei.<br><br>Herr von Seggern und eine Anwohnerin kritisieren, dass Natur und Landschaft zerstört werden. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das im Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung vorherrschende Landschaftsbild weist durch die vorhandene Bebauung und Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die im Nahbereich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstrukturen (Einzelhausbebauung) und die Straßen (L 820, K 107) bereits eine starke Vorprägung auf. Ferner wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sowie der unmittelbar an den Planungsraum anschließende Freiraum primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, die von linearen Gehölzstrukturen gegliedert werden und daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen aufweisen. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht, welcher als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung ist, zu finden. |

| | **Anregungen von Bürgern** | | **Abwägungsvorschläge** |
|---|---|---|---|
| | Eine Anwohnerin kritisiert, dass man vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Das Gewerbegebiet werde den Anwohnern einfach so vor die Nase gesetzt.<br><br>Auf Anfrage von Herrn von Seggern erklärt BM Pieper, dass es für die restlichen Flächen noch keine Bewerber gebe.<br><br>Herr Diekmann erklärt auf Anfrage, dass Bestimmungen zu den Betriebszeiten auf der Genehmigungsebene getroffen werden.<br><br>FDL Quathamer weist auf das elektronische Planungsbeteiligungsverfahren und die Möglichkeit, hierüber eine Stellungnahme zur der Planung abzugeben, hin.<br><br>Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um 18.45 Uhr. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits mit der Ansiedlung der Christoffers Kulturbau GmbH in diesem Bereich erhielt der Standort in Herrenhausen seine gewerbliche Vorprägung. Zumal im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung der südlich angrenzende Teil des Geltungsbereiches der 115. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurde. Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahre 2013 wird der Standort Herrenhausen überwiegend positiv bewertet. Die gewerblichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wiefelstede in diesem Bereich sind daher nicht neu. |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# Gemeinde Wiefelstede

## 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"




M 1 : 5.000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 : 5.000
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsichen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am ..... die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen.

Wiefelstede, .....

..... (Siegel)
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, ..... .....
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Herrenhausen" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ..... .....
Bürgermeister

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, ..... .....
Bürgermeister

**Genehmigung**

Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
im Auftrage

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ..... .....
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes"Gewerbegebiet Herrenhausen" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, ..... .....
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ..... .....
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

G — gewerbliche Baufläche

### 2. Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 (4a) Satz 2 BauGB werden die Flächen im Planbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"

Entwurf 17.05.2017

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

# 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“

# Begründung (Teil I)

Entwurf 17.05.2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT

**BEGRÜNDUNG: TEIL I** **1**

**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** **1**

**2.0 RAHMENBEDINGUNGEN** **2**
2.1 Kartenmaterial 2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 2

**3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE** **2**
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 4

**4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE** **4**
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung 4
4.2 Belange des Immissionsschutzes 4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 6
4.4 Belange der Landwirtschaft 6
4.5 Belange des Denkmalschutzes 6
4.6 Altablagerungen / Altstandorte 7
4.7 Kampfmittel 7

**5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG** **7**
5.1 Art der baulichen Nutzung 7

**6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR** **8**

**7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT/ -VERMERKE** **9**
7.1 Rechtsgrundlagen 9
7.2 Verfahrensübersicht 9
7.2.1 Aufstellungsbeschluss 9
7.2.2 Öffentliche Auslegung 9
7.2.3 Feststellungsbeschluss 10
7.3 Planverfasser 10

# BEGRÜNDUNG: TEIL I

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, eine gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene gewerbliche Bauflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den südlich angrenzenden Bereich gilt bereits die 98. Flächennutzungsplanänderung. Deshalb soll die in Rede stehende angrenzende Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche in verkehrsgünstiger Lage dient vor allem der langfristigen Sicherung des Expansionspotenzials der lokalen Wirtschaft.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung, da es sich bei der vorliegenden Fläche um die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 115. Flächennutzungsplanänderung handelt. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus der hohen Baulandnachfrage und des akuten Mangels an vorhandenen gewerblichen Bauflächen, um wirtschaftlich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen sowie Arbeitsplätze sichern und schaffen zu können. Darüber hinaus soll im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre Betriebsstrukturen zukunftsfähig gestalten zu können. Hinzu kommt, dass eine Entwicklung an anderen Gewerbestandorten aufgrund der derzeit fehlenden Verfügbarkeit der Flächen nicht zu realisieren ist.

Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, anlässlich aktueller Entwicklungstendenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Conneforde ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH (zukünftig: Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG) zu schaffen und zu sichern. Eine Untersuchung am derzeitigen Standort der Stock Metallverwertung GmbH ergab, dass sich dieser nicht für eine gewerbliche Weiterentwicklung eignet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (1991) wird der vorgesehene Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung wurden die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens geprüft (s. Kap. 4.2 und 5.2). Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 145 werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 erstellt und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der Flä-

chennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Nr. 145 gilt daher gleichermaßen für die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten.

Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 5,0 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107). Südlich grenzt unmittelbar die 98. Flächennutzungsplanänderung an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) befindet sich derzeit ein Wohnhaus im Außenbereich. Der restliche Änderungsbereich unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Herrenhausen durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich des Plangebietes sowie vereinzelten Wohngebäuden charakterisiert. Zudem sind in den Teilen des Gebietes Gehölzpflanzungen vorhanden.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschafts-

struktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit der 115. Flächennutzungsplanänderung verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung und Erweiterung von gewerblichen Bauflächen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

## 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Grundzentrum Wiefelstede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist den Änderungsbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Überlagernd ist für einen äußerst geringen Teil des Plangebiets im nördlichen Bereich im RROP ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese unter anderem die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Eine wesentliche Beeinträchtigung ergibt sich für diesen Belang demnach nicht. Mit dieser Planung wird ebenfalls nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wirtschaft den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

Als Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. Zudem ist entlang der Kreisstraße (K 107) eine Fernwasserleitung raumordnerisch festgelegt.

Das Unternehmen Dieluweit Metallhandel GmbH & Co.KG beabsichtigte ursprünglich eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort in Conneforde. Untersuchungen ergaben jedoch, dass eine Erweiterung am dortigen Standort, insbesondere aus lärmtechnischen Gründen, nicht zu realisieren ist, Aus diesem Grund bedarf es einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses und ggf. weitere Unternehmen. Damit steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

## 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich östlich der Rosenberger Straße (K 107) als Fläche für die Landwirt-

schaft dargestellt. Im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung erfolgte für den südlich angrenzenden Bereich die großräumige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Für das weitere Umfeld liegen keine Darstellungen vor.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für das Areal. Entsprechend der eingangs erläuterten Zielvorstellung erfolgt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (GIe) gem. § 9 BauNVO.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigefügt. Durch die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 145 gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

### 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung von der IEL GmbH, Aurich, vorgenommen. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrs-

bedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht.

Innerhalb des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr.145 erfolgt für den Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (GIe). Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, befinden sich im Umfeld des Plangebiets, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wohngebäude im Außenbereich sind mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu versehen. Vor diesem Hintergrund sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) einzuhalten.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten[1] belegt. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691. Das Emissionskontingent wird für das eingeschränkte Industriegebiet so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert überschritten wird. So werden auf die Fläche für das eingeschränkte Industriegebiet Emissionskontingente von $L_{EK}$ 72,0 dB(A) tags und $L_{EK}$ 50,0 dB(A) nachts gelegt. Um unzulässige Geräuschimmissionen zu vermeiden, wird festgelegt, dass innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) gem. § 9 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Emissionskontingente ($L_{EK}$) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten. Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente ($L_{EK}$) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

Darüber hinaus wurden unabhängig vom Gutachten die Lärmemissionen des zukünftigen Windparks Rosenberg als bereits existierende Lärmquelle berücksichtigt. Das zur Verfügung gestellte Geräuschimmissionsgutachten für den Betrieb von neun Windenergieanlagen am Standort Varel-Rosenberg/-Neuenwege und Rastede-Heubült" (Berichtsnummer: PK 2016015-SLG; vom 31.05.2016; erstellt durch PLANkon Oldenburg) wurde seitens der IEL GmbH, Aurich nicht inhaltlich überprüft. Die geplanten Windenergieanlagen befinden sich alle östlich des Geltungsbereiches. Der Abstand zwischen der westlichsten WEA (WEA 01, gemäß Gutachten) und dem östlichsten von uns berücksichtigten Immissionspunkt (IP 3, Wapeldorfer Straße 3) beträgt > 1.600 m. Aus der Ergebnisdarstellung des zur Verfügung gestellten Gutachtens (Isophonendarstellung Gesamtbelastung) geht hervor, dass sich an dem von uns berücksichtigten Immissionspunkt IP 3 eine durch die geplanten WEA bewirkte Schallimmissionsbelastung von < 30 dB(A) ergibt. Dieser Wert liegt um > 15 dB unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für die Nachtzeit. Eine gegenseitige Beeinflussung der beiden Projekte aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist deshalb ausgeschlossen.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden.

[1] Schalltechnisches Gutachten zur Festsetzung von Emissionskontigenten gem. DIN 45391 im Bebauungsplan Nr. 145 – „Gewerbegebiet Herrenhausen“ in Wiefelstede, 3911-16-L1_00_01, IEL GmbH, Aurich, Mai 2017.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede. Dieses sieht die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im östlichen Randbereich des Plangebietes vor. Die Regenrückhaltebecken sind so dimensioniert, dass das anfallende Oberflächenwasser des gesamten Plangebiets aufgenommen, gespeichert und gedrosselt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden kann. Die notwendigen Festsetzungen für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgen im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird Rechnung getragen.

## 4.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine geruchstechnische Untersuchung vom Büro Zech, Lingen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch die Weiterentwicklung des Tierhaltungsbetriebes möglich ist. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 15 % der Jahresstunden bei Gewerbegebieten wird für den Bereich der 98. Flächennutzungsplanänderung eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Bei der damaligen Untersuchung wurde auch der Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Demnach kommt es im gesamten Plangebiet zu belästigungsrelevanten Kenngrößen von deutlich unter 15%. Das Plangebiet ist daher aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen für eine Bebauung geeignet. Die vorliegende Bauleitplanung ist zudem mit den Zielen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs vereinbar. Die Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten erfolgte zunächst mittels Rasterflächen mit einer Kantenlänge von 100 m. Im Nachgang wurde eine kleinräumigere Ergebnisdarstellung ergänzt, welche entsprechend zu berücksichtigen ist. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

## 4.5 Belange des Denkmalschutzes

Nach Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen aus dem Plangebiet bekannt. Da die überwiegende Anzahl archäologischer Funde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können diese nie zu 100 % ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem.

§ 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet."

### 4.6 Altablagerungen / Altstandorte

Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

### 4.7 Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt kann seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbildauswertung etc. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen."

## 5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an gewerblichen Bauflächen entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen wird das bislang vorwiegend unbebaute und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Areal für die Gewerbeflächenneuausweisung in Anspruch genommen und als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ festgesetzte Erschließungsstraße und deren Anbindungspunkt an die westlich gelegene Rosenberger Straße (K 107). Sowohl der Anbindungspunkt an die K 107 als auch ein Teil der inneren Erschließungsstraße (Herrenhauser Straße) existieren bereits, sind jedoch noch nicht endausgebaut. Eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ammerland liegt vor, ebenso wie eine von der NLStBV-OL überprüfte Detailplanung.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**
  Das Plangebiet ist über die nahegelegene Haltestelle „Herrenhausen, Abzw. Rosenberg" fußläufig (ca. 100 m) an den ÖPNV angeschlossen. Diese Haltestelle wird von der auf den Schülerverkehr ausgerichteten Buslinie 331 (Wiefelstede - Conneforde) und mit wenigen Fahrten von der Buslinie 330 (Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde) bedient. Die nächstgelegene Regionalbushaltestelle „Conneforde, Kündigersweg“ mit regelmäßigen Anschlüssen nach Oldenburg und Wiefelstede (Linie 330) befindet sich etwa 2700 m entfernt.

  Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Plangebiet damit außerhalb des 1000 m - Radius zur Ortsmitte sowie außerhalb des 500 m - Korridors zu einer Regionalbuslinie und ist somit nicht gut erschlossen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die ÖPNV-Anbindung nicht optimal ist. Erfahrungsgemäß nutzten die Mitarbeiter in den ländlich gelegenen Gewerbegebieten jedoch überwiegend den Pkw oder das Fahrrad. Die Gemeinde nimmt daher die unzureichende ÖPNV-Versorgung in Kauf.“

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Vom Ingenieurbüro Heinzelmann wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. Für die konfliktfreie Entwässerung sind zwei ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken notwendig.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT/ -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ……...

#### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am …….. nach Erörterung dem Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom …… bis zum ……. öffentlich ausgelegen.

### 7.2.3 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 115. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am …… beschlossen.

Wiefelstede, …….

.....
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Westerstede - West“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 ·26180 Rastede*
*Telefon (0 44 02) 91 16 30*
*Telefax (0 44 02) 91 16 40*

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145 und
115. Änderung des
Flächennutzungsplanes

# „Gewerbegebiet Herrenhausen“

# Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Entwurf 17.05.2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT

**TEIL II: UMWELTBERICHT 1**

**1.0 EINLEITUNG 1**
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

**2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2**
2.1 Landschaftsprogramm 2
2.2 Landschaftsrahmenplan 3
2.3 Landschaftsplan (LP) 3
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.5 Artenschutzrechtliche Belange 3

**3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4**
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 6
3.1.3 Schutzgut Tiere 14
3.1.4 Biologische Vielfalt 21
3.1.5 Schutzgut Boden 22
3.1.6 Schutzgut Wasser 24
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 25
3.1.8 Schutzgut Landschaft 25
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 26
3.1.10 Wechselwirkungen 27
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 27
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 28
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung inkl. Eingriffsbilanzierung 28
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 32
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen 32
3.3.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen 33
3.3.2 Allgemeine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen 33
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen 34
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 37
3.5.1 Standort 37
3.5.2 Planinhalt 38

**4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 38**
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 38
4.1.1 Analysemethoden und -modelle 38
4.1.2 Fachgutachten 38
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 39
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 39

**5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 39**

**6.0 QUELLENVERZEICHNIS 41**

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Feldhecke an der Geländekante zwischen den Flurstücken 84/5 und 87. Foto: Oktober 2016, Stutzmann. 9
Abbildung 2: Feldgehölz mit Grau-Erlen im Osten des Wohngrundstücks im nordwestlichen Plangebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann. 9
Abbildung 3: Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Gewerbegebiets. Foto: Oktober, 2016, Stutzmann. 10
Abbildung 4 Blick von Südosten auf des Gewerbegebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann. 12
Abbildung 5: Bodentypen gem. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, unmaßstäblich (NIBIS 2017). 23
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung (unmaßstäblich). 26
Abbildung 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch) 35

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 28

## ANLAGEN

**Plan 1:**
Biotoptypenkarte

**Anlage 1:**
Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse

# TEIL II: UMWELTBERICHT

## 1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 145 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 115. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 115. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 145 gilt daher gleichermaßen für die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an eine vorhandene Gewerbegebietsfläche anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

## 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 15,8 ha. Durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken), wird ein zum Großteil unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

| | |
|---|---|
| Gewerbegebiete | ca. 87.225 m² |
| davon eingeschränktes Gewerbegebiet | ca. 25.785 m² |
| davon Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | ca. 445 m² |
| Industriegebiete | ca. 41.170 m² |
| Fläche für die Abwasserbeseitigung | ca. 7.135 m² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 5.335 m² |
| Private Grünflächen | ca. 15.090 m² |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen | ca. 14.475 m² |
| davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | ca. 200 m² |
| davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 2.500 m² |

Durch die im Bebauungsplan Nr. 145 vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 8,3 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.2.1).

## 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

### 2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Wallheckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

## 2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit der Wapel – Jührdener Moorgeest.

Das Plangebiet zählt gem. Karte 5 zu den Grünland-Acker-Flächen bzw. zu einem Areal mit überwiegend intensiver Nutzung (Acker, Baumschulflächen, Fichtenaufforstungen, Ackergras).

In der Karte 7 der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen ist der Bereich des Plangebietes als von stark eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe IV von IV) für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Der Geltungsbereich gehört zu einem intensiv genutzten und gehölzarmen Areal (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Gemäß den Darstellungen in Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen liegt das Plangebiet in einem Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstrukturen.

## 2.3 Landschaftsplan (LP)

Derzeit liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede vor.

## 2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Hinweise gegeben.

## 2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 dargelegt und berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Fauna wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

## 3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich und
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu der Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von

Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich" sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 15,8 ha.

Für den zentralen Teilbereich gilt derzeit der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen" mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 4,1 ha, in dem die Fläche als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgesetzt ist. Außerdem sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. An allen Geltungsbereichsgrenzen sind private Grünflächen festgesetzt. Überlagernd wurden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Am westlichen Rand ist außerdem ein Regenrückhaltebecken in Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Am nördlichen und südlichen Rand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Gesamtgröße von ca. 1000 $m^2$ und am westlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 1000 $m^2$ festgesetzt worden. Diese Festsetzungen werden zum größten Teil übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 145 werden für die festgesetzten Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 bzw. für den Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 16 eine GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgelegt. Für das im nördlichen Plangebiet festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9. Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Landschaftsraum werden an allen Grenzen des Geltungsbereiches sowie im zentralen Bereich als Abgrenzung zwischen den einzelnen Gewerbegebietsflächen auf einer Fläche von rd. 15.115 m² private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffenden Flächen teilweise die Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Weiterhin werden einige Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Am nordöstlichen Rand wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Form eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes Produktionsfläche (Acker, Grünland) dar. Ein Teil des Plangebietes ist bereits durch einen bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist ein Bauunternehmen ansässig. Eine gewisse Vorprägung des Gebietes ist folglich vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, außerdem befindet sich im südwestlichen Bereich ein Gehöft sowie in der Umgebung einige Einzelhäuser. Eine besondere Erholungsfunktion ist dem Bereich nicht zu zuordnen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht.

**Bewertung**

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die geplante Bebauung / Nutzungsänderung vor allem eine Reduzierung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion. Durch den bereits ansässigen Gewerbebetrieb ist eine Vorbelastung vorhanden. Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung von der IEL GmbH, Aurich, vorgenommen. Erste Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten belegt. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691. Die Emissionskontingente werden für die Gewerbegebiete, die eingeschränkten Gewerbegebiete und das eingeschränkte Industriegebiet so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden, so dass insgesamt von **keinen erheblichen** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004). Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte am 07.10.2016 und am 03.11.2016.

Beschreibung des Untersuchungsgebiets
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Wiefelstede, zwischen der Wapeldorfer Straße im Süden und der Rosenberger Straße im Westen. Die Fläche wird von Acker- und Grünlandflächen sowie Gewerbe- und Wohnbereichen eingenommen. Insbesondere an den Flurstücksgrenzen verlaufen Gräben, Hecken und Baumreihen.

Im Plangebiet und daran angrenzend konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen.

## Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände
Das Plangebiet enthält zahlreiche Feldhecken. An der Westweite von Flurstück 84/5 verläuft parallel zur Rosenberger Straße eine Strauch-Baumhecke (HFM) mit Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einigen Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) in der Strauchschicht. Diese sind aufgrund ihr Lage in unmittelbarer Umgebung eines Wohnhauses voraussichtlich synanthropen Ursprungs und fallen somit nicht unter den gesetzlichen Artenschutz.

Zwischen den Flurstücken 85/6 und 87 verläuft entlang einer Geländekante eine Feldhecke mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Grau-Erlen (*Alnus incana*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Weiden (*Salix* spp.) und Fichten (*Picea abies*) (Abbildung 1). Die Hecke wurde als Strauch-Baumhecke mit standortfremden Gehölzen (HFM/HFX) eingestuft. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,05 und 0,4 m.

Nördlich der Flurstücke 84/4 und 84/5 verläuft eine weitere Feldhecke, die größtenteils von Grau-Erlen sowie wenigen Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,6 m eingenommen wird. In der Strauchschicht kommen junge Exemplare dieser Arten, Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie die neophytische Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vor. Wegen der Dominanz der standortfremden Grau-Erle wurde die Hecke insgesamt als Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX) eingestuft. In westlicher Verlängerung dieser Feldhecke wachsen junge Fichten (*Picea abies*) mit Stammdurchmessern von etwa 0,2 m. Auch dieser Bestand wurde als Feldhecke mit standortfremden Gehölzen eingeordnet.

Eine letzte Feldhecke mit standortfremden Gehölzen verläuft in Nord-Süd Richtung zwischen Flurstück 84/4 und 84/6, bzw. 85/8. Hier wurden Lärchen (*Larix decidua*) sowie Fichten gepflanzt, sie erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,6 m. Eine Stiel-Eiche am südlichen Ende der Feldhecke wurde separat als Einzelbaum (HBE) erfasst.

Am östlichen Ende von Flurstück 84 hat sich ein Bestand von Grau-Erlen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,4 m gebildet (Abbildung 2). Im Unterwuchs kommen Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) als Halblichtpflanze, Große Brennnessel (*Urtica dioica*) als Stickstoffzeiger und junge Exemplare der neophytischen Späten Traubenkirsche vor. Dieser Bereich setzt sich deutlich vom restlichen als Naturgarten eingestuften Teil des Flurstücks ab und wurde als Standortfremdes Feldgehölz (HX) eingeordnet.

Im Plangebiet konnten an mehreren Stellen Baumreihen (HBA) erfasst werden. Am Südrand des Gartens in Flurstück 94 verläuft eine Reihe von Zitter-Pappeln (*Populus tremula*), Birken (*Betula* spp.) und Robinien mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m.

Am südlichen Ende von Flurstück 84/5 besteht die Baumreihe ausschließlich aus Linden (*Tilia* spp.) mit Stammdicken zwischen 0,6 und 0,8 m. Weitere Baumreihen verlaufen an der Westseite von Flurstück 84/5. Sie sind im Norden aus Fichten, Lärchen und Birken, weiter südlich aus Stiel-Eichen, Fichten und Obstbäumen sowie im südlichsten Abschnitt aus Stiel-Eichen und Fichten aufgebaut. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,5 m. Westlich der Baumreihen liegt die Rosenberger Straße, an deren Westseite im südlichen Bereich ebenfalls Baumreihen verlaufen. Die zwei erfassten Abschnitte bestehen aus Stiel-Eichen und Birken mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m. Weiter östlich, am Südrand von Flurstück 84/4, bilden mehrere Grau-Erlen eine kurze Baumreihe parallel zur Wapeldorfer Straße. Sie haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,4 m.

An den Außenseiten der erfassten Acker- und Grünlandflächen, entlang der Rosenberger Straße, der Wapeldorfer Straße und in den Siedlungsbereichen wurden Sonstige Einzelbäume/Baumgruppen (HBE) erfasst. Es handelt sich um Ahorne (*Acer* spp.), Stiel- und Amerikanische Eichen (*Quercus rubra*), Grau-Erlen, Linden, Birken, Obstbäume Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Lärchen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 0,8 m. Eine Grau-Erle an der Wapeldorfer Straße ist deutlich abgängig und wurde deshalb als Totbaum (u) eingestuft.

An mehreren Stellen im Plangebiet wurden Einzelsträucher (BE) erfasst. Es handelt sich um freistehende Weiden, Schwarzen Holunder oder Ebereschen.



**Abbildung 1: Feldhecke an der Geländekante zwischen den Flurstücken 84/5 und 87. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.**



**Abbildung 2: Feldgehölz mit Grau-Erlen im Osten des Wohngrundstücks im nordwestlichen Plangebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.**

Binnengewässer

Im Plangebiet verlaufen mehrere Gräben, beispielweise südlich des Wohngrundstücks im Nordwesten des Plangebiets. Dieser Graben führte bei der Geländebegehung kein Wasser und wurde als „unbeständig, zeitweise trockenfallend“ (FGRu) erfasst. Sohle und Uferbereich waren mit Stickstoffzeigern wie der Großen Brennnessel und Feuchtezeigern wie der Flatter-Binse (*Juncus effusus*) bewachsen.

Der Graben knickt am östlichen Ende des Flurstücks nach Norden ab und verläuft ab dann zwischen Acker- und Grünlandflächen. Hier ist er teilweise wasserführend und durch Arten wie Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Gewöhnlichen Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Gewöhnlichen Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Flutenden Schwaden (*Glyceria fluitans*) deutlich artenreicher als die in diesem durch die Landwirtschaft intensiv genutzten Bereiche.

Auch an der Wapeldorfer Straße verlaufen abschnittsweise Gräben. Die Grabensohle ist jeweils von Feuchtezeigern und Grünlandarten durchwachsen, so dass sie ebenfalls als „unbeständig, zeitweise trockenfallend“ eingestuft wurden.

Der Graben an der Westseite der Rosenberger Straße zeichnet sich durch Nährstoffzeiger wie Große Brennnessel und Gewöhnliche Zaunwinde (*Calystegia sepium*) sowie Feuchtzeiger wie Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Pfeifengras (*Molinia caerulea*) aus.

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten der gewerblichen Fläche ist aufgrund seiner Funktion und seinem steilen Uferbereich als Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) einzustufen. Das Regenrückhaltebecken hat sich naturnah entwickelt und beherbergt einen Bestand des Breitblättrigen Rohrkolbens (*Typha latifolia*) (Abbildung 3).



**Abbildung 3: Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Gewerbegebiets. Foto: Oktober, 2016, Stutzmann.**

Grünland

Die Grünlandbereiche im nördlichen Plangebiet und über dessen Grenze hinaus unterliegen intensiver Nutzung. Da neben dem Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*) so gut wie keine anderen Arten vorkommen, wurden die Flächen als Grünland-Einsaat (GA) eingestuft.

Südlich des Plangebiets und der Wapeldorfer Straße liegt eine intensiv beweidete Grünlandfläche. Sie wurde als Sonstiges feuchtes Grünland (GIF) eingestuft. Nach dem NIBIS-Kartenserver liegt sie auf Gley-Podsol, genau wie die Grünlandfläche in Flurstück

84/5, auf der ein Gehöft steht. Hier wurde während der Geländebegehung Jauche ausgebracht. Vorkommende Arten sind auf der westlichen Seite beispielsweise Deutsches Weidelgras als Art des Intensivgrünlands, Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) als Arten des Extensivgrünlands, Knäuelgras und Wiesen-Ampfer (*Rumex* x *pratensis*) als Störzeiger und Vertreter des mesophilen Grünlands wie Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Insgesamt wurden diese Bereiche nördlich und südlich des Gehöfts als Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) eingeordnet. Der Grünlandbereich östlich des Gehöfts wurde in den Vorjahren neueingesät und wird von Deutschem Weidelgras dominiert. Dieser Bereich wurde dementsprechend als Grasacker eingeordnet.

Stauden- und Ruderalfluren

Das Regenrückhaltebecken auf dem gewerblich genutzten Flurstück ist von einer halbruderalen Fläche umgeben, auf der Feuchtezeiger wie Zottiges Weidenröschen, Rasen-Schmiele und Flatter-Binse vorkommen. Darüber hinaus wachsen Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) in der Fläche. Insgesamt wurde sie als Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) eingestuft.

Die Gewerbefläche ist an allen Seiten von einem bis zu 3 m hohem Wall umgeben, der als Sicht- und ggf. als Lärmschutz dient. Der Wall ist bewachsen von Grünlandarten, Nährstoffzeigern und Ruderalarten wie Rotem Straußgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäuelgras sowie Brennnesseln und wurde als Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) eingestuft. An der südwestlichen Seite der Gewerbefläche ist kein Wall vorhanden, hier befindet sich eine Geländekante mit vergleichbarer Vegetationsdecke.

In westlicher Verlängerung der Feldhecke im Norden von Flurstück 84/5 verläuft eine weitere Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Hier dominieren neben Grünlandarten, beispielsweise die Stör- sowie Stickstoffzeiger Große Brennnessel und Knäuelgras.

Acker- und Gartenbaubiotope

Die Äcker im Plangebiet und in den daran angrenzenden Flächen verlaufen nach dem NIBIS-Kartenserver größtenteils auf Gley-Podsol. Sie wurden als Sandacker (AS) eingestuft. Nach dem Kartenserver liegt im nördlichen Bereich des Flurstücks der Grenzbereich zum Bodentyp Erd-Hochmoor. Deshalb wurde in diesem Bereich der zweite Biotoptyp Mooracker (AM) vergeben. Im Oktober 2016 waren alle Äcker bereits abgeerntet. Vorher ist Mais oder Getreide auf den Äckern angebaut worden. Teilweise wurden sie mit Rübsen oder Wintergetreide neueingesät.

Grünanlagen

Der Garten des Wohngrundstücks nördlich der Gewerbefläche wird nur sehr extensiv gepflegt, weshalb er als Naturgarten (PHN) eingestuft wurde. Es kommen nur wenige Zierpflanzen vor. Stattdessen wird der Großteil des Gartens von Ruderalarten wie Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) als Art der Saumgesellschaften eingenommen. Der vorhandene Baumbestand wurde als Einzelbäume/Baumgruppen bzw. als Baumreihe erfasst.

Südwestlich des Plangebiets liegt ein kleines Wohngrundstück an der Rosenberger Straße. Im Garten kommen keine größeren standortgemäßen Gehölze vor. Die Fläche ist als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) einzustufen.

Direkt östlich des Plangebiets liegt ein Wohngrundstück mit einem hohen Gehölzanteil. Im Norden ähnelt es einem Nadelforst in Verbindung mit einem Freizeitgrundstück, im südlichen Bereich dominieren Laubgehölze und die Fläche hat deutlicheren Hausgartencharakter. Das Flurstück wurde insgesamt als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft.

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

Das Plangebiet wird im Westen durch die Rosenberger Straße und im Süden durch die Wapeldorfer Straße begrenzt. In beiden Fällen handelt es sich um asphaltierte Straßen (OVSa) mit mehr oder weniger artenreichen Vegetationsstreifen an den Außenseiten. Direkt südlich der Wapeldorfer Straße verläuft ein asphaltierter Rad- und Fußweg (OVWa).

Südwestlich des Plangebiets zweigt ein geschotterter Weg (OVWs) in Richtung Süden von der Wapeldorfer Straße ab. Als ein weiterer geschotterter Weg ist die Herrenhauser Straße einzustufen, die als Zuwegung von der Rosenberger Straße in die Gewerbeflächen dient. Von der Rosenberger Straße zweigt ein unbefestigter Feldweg (OVW) in Richtung Westen ab.

Das Gehöft südlich der Wapeldorfer Straße, also außerhalb des Plangebiets, zeichnet sich durch Wohn- und Stallgebäude, landwirtschaftliche Lagerflächen und alte Baumbestände aus. Ihm wurde der Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL) zugeordnet.

Auf der Gewerbefläche im zentralen Plangebiet befinden sich Werks- und Stellflächen der Christoffers Kulturbau GmbH. Der Bereich wurde als Gewerbegebiet (OGG) eingestuft. Die Außenbereiche der Gewerbefläche sind größtenteils unbefestigt und dienen als Stellplatz für große Baumaschinen (Abbildung 4). In der Fläche wachsen vor allem ein- und mehrjährige Ruderalarten sowie junge Grau-Erlen bzw. Weiden.



**Abbildung 4 Blick von Südosten auf des Gewerbegebiet. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.**

**Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten**

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

**Bewertung**

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

| **Wertfaktor** | **Beispiele Biotoptypen** |
|---|---|
| 5 = sehr hohe Bedeutung | naturnaher Wald; geschütztes Biotop |
| 4 = hohe Bedeutung | Baum-Wallhecke |
| 3 = mittlere Bedeutung | Strauch-Baumhecke |
| 2 = geringe Bedeutung | Intensiv-Grünland |
| 1 = sehr geringe Bedeutung | Acker |
| 0 = weitgehend ohne Bedeutung | versiegelte Fläche |

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

| **Biotoptyp** | **Wertfaktor** | **Anmerkungen** |
|---|---|---|
| Alte Einzelbäume [HBE] | 4 | hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Mittelalte Einzelbäume [HBE] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Einzelsträucher [BE] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Baum-Strauch-Feldhecke [HFM] | 3 | Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion |
| Baum-Strauch-Feldhecke/Feldhecke mit standortfremden Gehölzen [HFM/HFX] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Nährstoffreicher Graben [FGR] | 3 | mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |

| Biotoptyp | Wert-faktor | Anmerkungen |
|---|---|---|
| Naturgarten [PHN] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Baumreihe [HBA] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Standortfremde Feldgehölze [HX] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Sonstiges naturfernes Stauge-wässer [SXS] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Feldhecke mit standortfremden Gehölzen [HFX] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Jüngere Einzelbäume [HBE] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Scher- und Trittrasen [GR] | 2 | geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Sandacker [AS] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Mooracker/Sandacker [Am/As] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Grünland-Einsaat [GA] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ] | 1 | sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften |
| Vollständig versiegelte Fläche (Gebäude, Nebenanlagen, Straßenverkehrsflächen) [X] | 0 | keine Biotopfunktion |

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen (vorwiegend Ackerflächen) und andererseits von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäumen etc.) sowie z. T. Grünlandflächen und versiegelten Flächen eingenommen wird. Der Planungsraum weist demzufolge größtenteils eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die teilweise vorkommenden Gehölzstrukturen weisen allerdings eine mittlere bis z. T. sogar hohe Bedeutung auf. Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde im September 2016 eine einmalige Ortsbegehung (faunistische Potenzialansprache mit worst-case-Annahme) durchgeführt, um dabei die Wertigkeit des Plangebietes für die Faunengruppen der Amphibien, Brutvögel und der Fledermäuse einschätzen zu können. Aufgrund der teilweise zahlreich im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen hat sich die Gemeinde nunmehr dazu entschlossen, ausführliche faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse durchführen zu lassen. Die Brutvogelkartierung wird im Juni 2017 abgeschlossen. Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet.

<u>Brutvogelkartierung</u>
Die Erfassung der Brutvögel erfolgt an insgesamt sechs Terminen. Diese Mindestzahl an Durchgängen wird damit begründet, dass es sich in weiten Teilen des Plangebietes um einen einfach strukturierten Standort (überwiegend Ackerflächen) handelt. Für die

Erfassung der Brutvogelbestände wird die Revierkartierung angewendet. Bei der Revierkartierung werden insbesondere territoriale Singvögel erfasst. Es werden alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel registriert und in Form so. „Papierreviere“ kartographisch festgehalten. Anhand der auf diese Weise erhaltenden Tageskarten wird auf der Grundlage eines Vergleichs der reale Brutbestand ermittelt. Die ermittelten Brutvogelreviere und Neststandorte der planungsrelevanten Arten werden als Punktangaben kartographisch dargestellt.

Fledermauskartierung

Um zu klären, ob sich in den möglicherweise zu überplanenden Gebäuden und den Bäumen Lebensstätten streng geschützter Fledermausarten befinden könnten, werden Fledermauskartierungen durchgeführt. Um die Sachverhalte zu prüfen ist es erforderlich, die potentiellen Lebensstätten gezielt auf ein- oder ausfliegende Fledermäuse zu kontrollieren. Kontrollen sind einerseits während der abendlichen Ausflugzeit, während die Tiere ihre Tagesverstecke verlassen und während der Morgendämmerung, wenn die Tiere zu ihrem Tagesversteck (Quartier) zurückkehren am effektivsten. Entsprechend werden die Sicht- und Detektorkontrollen in der Abend- sowie in der Morgendämmerung durchgeführt. Zur Klärung der Situation während der Wochenstubenzeit werden insgesamt zwei Termine zwischen Mitte Juni und Mitte Juli wahrgenommen. Um unregelmäßig über die Nacht erfolgende Ein- oder Ausflüge wahrnehmen zu können, werden mehrere sogenannte Horchkisten eingesetzt. Mit Hilfe dieser Geräte lassen sich Hinweise auf schwärmende Tiere auch außerhalb der abendlichen und morgendlichen Beobachtungszeiten ermitteln. Im Spätsommer (August/September) während der Zug und Balzzeit besetzen paarungswillige Männchen gern Baumhöhlen um paarungsbereite Weibchen anzulocken. Die Balz findet während der Nachtstunden statt. Zur Klärung der Situation während der Balzzeit werden zwei Kontrolltermine im August/September durchgeführt. Hierbei erfolgt die Suche nach balzenden Tieren durch eine nächtliche akustische Kontrolle. Zudem werden bei Bedarf Horchkisten eingesetzt.

Ergebnisse der Potenzialansprache

Nachfolgend werden die im Rahmen der faunistischen Potenzialansprache enthaltenden Ergebnisse zu den Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen kurz dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Untersuchungsraum existieren in einem sehr begrenzten Maße für Amphibien als potenzielle Laichhabitate in Frage kommende Gewässer. Aufgrund des fehlenden Requisitenangebotes und der unregelmäßigen Wasserführung ist eine Besiedlung der im Norden des Gebietes im Bereich der Grünländer verlaufenden Gräben durch Amphibien nicht wahrscheinlich. Dies betrifft auch den parallel zu der Rosenbergstraße verlaufenden Straßengraben (Wasserzug 25), der teilweise wenig Wasser führt. Die übrigen Gräben des Untersuchungsraumes waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknet. Einzig das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken könnte aufgrund seiner Strukturierung grundsätzlich als potenzielles Fortpflanzungsgewässer für Erdkröte und Grasfrosch fungieren.

Erdkröte und Grasfrosch sind in den niedersächsischen Großlandschaften verbreitet und stellenweise häufig. Für beide Amphibienarten stellen die im Untersuchungsraum vorhandenen Grünländer sowie die aufgelassenen Hausgärten in einem gewissen Umfang potenzielle Sommerlebensräume dar. Da beide Spezies im Jahresverlauf eine gewisse Bevorzugung für Gehölzbiotope erkennen lassen, sind in diesem Zusammenhang vermutlich auch die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände als potenzielle Winterquartiere für diese Arten von Bedeutung. Dagegen weisen die nord- und ostexponierten Ackerflächen überhaupt keine Bedeutung als Lebensräume für Amphibien auf.

Im Zuge der durchgeführten Potenzialansprache wurden 38 Brutvogelarten deklariert. Die bedeutendsten Lebensräume befinden sich in dem stärker strukturierten westlichen Teil des Untersuchungsraumes. Sowohl für Fledermäuse als auch für die beiden übrigen Tiergruppen handelt es sich um im Kreis Ammerland häufige Vertreter, die in den entsprechenden Lebensräumen dieses Landkreises regelmäßig und in teils großer Zahl auftreten. Einige der im Untersuchungsraum zu überplanenden Bereiche, wie z. B. die im Westen / Südwesten gelegenen Gehölzbestände, werden aller Voraussicht nach von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt. In diesen Bereichen punktuell eingestreut sind großvolumige Bäume, die als potenzielle Höhlenbäume für diese Faunengruppe fungieren könnten. Mit Erdkröte und Grasfrosch beschränkt sich das Aufkommen an Lurchen auf zwei landes- und bundesweit nicht gefährdete Spezies, die sämtliche Großlandschaften Niedersachsens besiedeln. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt lediglich das Regenrückhaltebecken ein potenzielles Laichhabitat für diese Arten dar. Dagegen weisen die nord- und ost-exponierten Ackerflächen überhaupt keine Bedeutung als Lebensräume für Amphibien auf. Die Brutvogelfauna setzt sich aus einigen typischen Agrarlandschaftsvertretern, einem großen Anteil an Gehölzbrütern sowie einzelnen Gebäudebewohnern zusammen. Der Hauptanteil an Brutvögeln findet sich in den von Gehölzen dominierten, naturnah geprägten Randbereichen, zu denen u. a. ein Hausgarten, ein Regenrückhaltebecken sowie diverse Gehölze im Bereich einer ehemaligen Hofstelle gehören.

**Bewertung**

Während die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes nach der bislang vorliegenden Potenzialansprache, die von einer Worst-case-Annahme ausgeht, aufgrund der Präsenz von fünf landesweit gefährdeten Arten mehr als nur allgemeine Bedeutung aufweisen, sind die Fledermaus- und Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes für den Naturschutz von jeweils allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die vorgesehene bzw. planungsrechtlich zulässige Bebauung ohne Berücksichtigung der vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen als ein **erheblicher** Eingriff in das **Schutzgut Fauna (Brutvögel, Fledermäuse)** zu werten. Durch den vollständigen Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird für die **Amphibien nicht** mit **erheblichen** Umweltauswirkungen gerechnet.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Wesentlichen vor, vorhandene Strukturen wie Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölzstrukturen und Gebäude zu überplanen. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse, potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzuchts- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

**Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Amphibien
Mit der Erdkröte und dem Grasfrosch kommen im Plangebiet zwei Arten vor. Diese sind nicht nach Anhang IV geschützt, so dass eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt.

Säugetiere
Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem hohen Ackeranteil sowie einigen wenigen Gehölzen wird im räumlichen Kontext mit den angrenzenden Habitaten für diesen Standort von drei potenziell vorkommenden Fledermausspezies ausgegangen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Nischen, Spalten, Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen sowie ein möglicher Abriss von Gebäuden mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarteten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine Verschlechterung des „Erhaltungszustandes der lokalen Population“ ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch

für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss. Der Erhaltungszustand einer Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da das Auftreten von Quartieren in den vorhandenen Gehölzbeständen, die z. T. einige Altbäume enthalten, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Erhebliche Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und der Bereich bereits durch entsprechende Geräusch- und Lichtquellen (angrenzende Straßen, bereits bestehenden Gewerbebetrieb) vorgeprägt wird.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über das Plangebiet hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

**Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

**Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**
Im Rahmen der am 22.09.2016 durchgeführten Ortsbegehung waren 13 Vogelarten nachzuweisen, weitere 25 Arten können als potenzielle Kolonisten des Geltungsbereiches betrachtet werden. Für die 38 Brutvogelarten handelt es sich in der Mehrzahl um häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland. Sämtliche 38 Spezies gehören nach Einschätzung des Verfassers zu den im Kreis Ammerland regelmäßigen Brutvögeln. Größtenteils handelt es ich um sog. Ubiquisten oder Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp, die u. a. in Siedlungsgebieten, Hofstellen, Parks und deren Randlagen allgemein verbreitet und dort zumeist auch häufig sind. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze sowie Abriss der Gebäude außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es

sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln oder für Fledermausquartiere (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Die bestehenden Fortpflanzungsstätten an Gebäuden und in Gehölzen werden hingegen bau- und anlagebedingt bei Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft verloren gehen. Für die im Geltungsbereich (z. T. potenziell) vorkommenden Arten Rauchschwalbe, Star, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten werden vermutlich jedes Jahr erneut genutzt, da diese Arten auf Höhlen und/oder Gebäude angewiesen sind und somit als ortstreue Arten gelten.

Ein Verbotstatbestand kann für die Höhlen-/Gebäudebrüter unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand der Gebäude- und Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind für die betroffenen Arten artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1 : 2 anzubringen. Über die Installation von Nistkästen bei Abriss der Gebäude bzw. Entfernung der Gehölze in der unmittelbaren Umgebung desselben wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG erhalten, so dass kein Verbotstatbestand eintritt. Die genaue Anzahl der notwendigen Nistkästen kann erst nach Abschluss der Brutvogelkartierung festgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

<u>Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</u>
Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2007).

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung

verbleiben oder entwickelt werden und als Niststätten genutzt werden können und die Lärmimmissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes höher sein dürfen als im jetzigen Ist-Zustand.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Unter dem Begriff der lokalen Population einer Art ist eine Gruppe von Individuen einer Art zu verstehen, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten und potenziell vorkommenden Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da bei einer Störsituation die betreffende Vogelart sich entfernen könnte. Vollmausern, die eine vollständige Flugunfähigkeit bedingen, wird von keiner der auftretenden Arten durchgeführt. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz einer Art.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung vorkommen, könnten durch Lichtemissionen und andere visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens unwahrscheinlich. Vögel sind in der Regel an Siedlungslärm, Lichtemissionen und visuelle Effekte gewöhnt und suchen ihre individuellen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun für die vorkommenden, zu betrachtenden Arten, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Die vorkommenden gefährdeten Arten Haus- und Feldsperling, Star, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Grauschnäpper, Stieglitz sowie Bluthänfling aus der Ordnung der Sperlingsvögel (*Passeriformis*) werden allgemein als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft. GASSNER et al. (2010) geben für die im

Untersuchungsraum brütenden Vertreter dieser Gruppe eine planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz von 5 m bis maximal 20 m an. Unter Fluchtdistanz wird den Autoren zufolge die Entfernung verstanden, die sofern sie bei einer Störung unterschritten wird, ein Tier zur Flucht veranlasst. Fluchtdistanzen indizieren dabei die Empfindlichkeit gegenüber menschlicher Anwesenheit und Störung (ebd). Hierzu sind im vorliegenden Fall alle in einem Gewerbegebiet möglichen Störwirkungen wie sporadische Fußgänger, Lieferverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten zu zählen. Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Fluchtdistanzen gegenüber anthropogen verursachten visuellen und akustischen Reize, ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt wird.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind erneut unter Zugrundelegung der vorliegenden faunistischen Bestandskartierungen zu überprüfen.

### 3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

**Allgemeines**

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

*„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme."*

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurecht kommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

**Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes**

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Gewerbegebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

### 3.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen

die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2016) überwiegend von Gley-Podsol eingenommen. Im Nordosten ragt Erd-Hochmoor hinein.

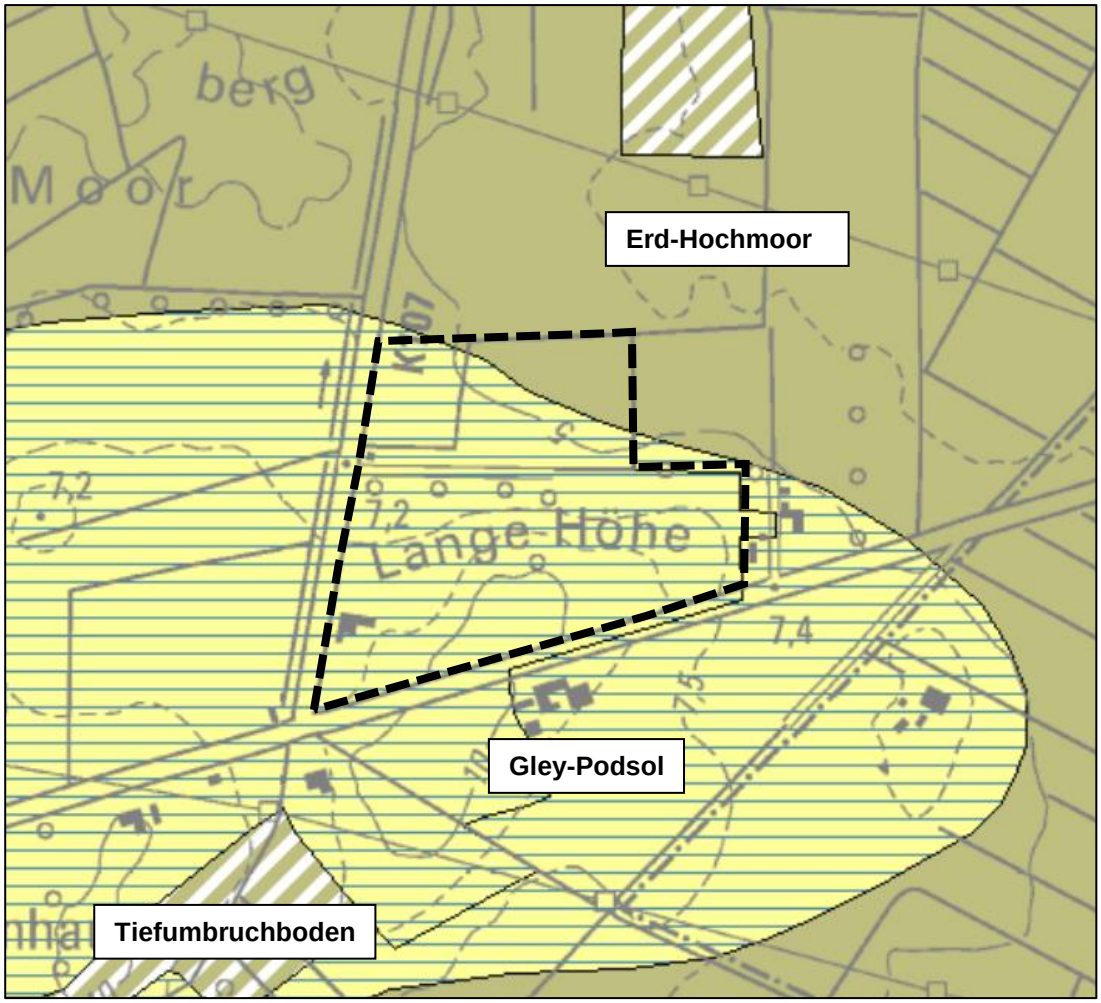



**Abbildung 5: Bodentypen gem. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, unmaßstäblich (NIBIS 2017).**

Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

**Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die bereits anteilig bestehende Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich des Plangebietes und der Umgebung ein anthropogen veränderter Bodenaufbau gegeben und aufgrund der Nutzung liegt eine Vorbelastung des Bodens mit Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vor. Die Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wird als gering beurteilt.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 8,3 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen

irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits großflächig vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Bebauung, Entwässerung intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

### 3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser
Im Plangebiet befinden sich Gräben an den Geltungsbereichsgrenzen im Norden, Osten und Süden. Außerdem verläuft der an der nördlichen Grenze vorhandene Graben in Verlängerung nach Süden in das Plangebiet hinein. Der im Planbereich verlaufende Graben ist zeitweise trockenfallend.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 51 und 150 mm/a.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich.

**Bewertung**
Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor. Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

Weiterhin wird ein Entwässerungsgraben durch den Bebauungsplan überplant, hingegen wird das bestehende Regenrückhaltebecken vollständig erhalten. Insgesamt kommt es zu **geringen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Oberflächenwasser. Der Spohler Graben hingegen verläuft außerhalb des Plangebietes und bleibt ebenfalls vollständig erhalten.

### 3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Das Kleinklima im Planbereich ist darüber hinaus durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die versiegelten Flächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen vorbelastet. Die Ackerflächen im und neben dem Plangebiet sind Kaltluftentstehungsflächen. Die vorhandene Versiegelungen und Bebauung im Plangebiet bedingen eine lokale Erwärmung.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturausgleich zu sorgen.

Bewertung
Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten werden weitere Bereiche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren. Versiegelte Flächen haben keine regulierende Wirkung auf das Klima, sondern wirken durch ihre hohe Wärmespeicherfähigkeit als „Wärmeinseln“, die zu bedeutenden lokalen Temperaturunterschieden führen können. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft). Mit der Entwicklung einer Gewerbefläche ist aufgrund des durchweg hohen Versiegelungsgrades mit einem Effekt auf das Kleinklima zu rechnen. Die Umwelteinwirkungen auf den kleinklimatischen Raum werden dementsprechend unter Berücksichtigung der o. g. Vorbelastung als **weniger erheblich** eingestuft. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), der Erhalt des bestehenden Regenrückhaltbeckens und die Schaffung der Wasserfläche über ein weiteres Regenrückhaltebecken können diese Auswirkungen auf das Kleinklima abmildern und entsprechen gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

### 3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstrukturen, dem bestehenden Betrieb, den Straßen und der zumeist intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bemerkbar macht. Das weitere Umfeld wird ebenfalls von intensiv genutzten Ackerflächen mit vereinzelnd vorkommenden Gehöften geprägt.

Positiv wirken sich die vereinzelt an den Flurstücksgrenzen vorkommenden Einzelbäume und Heckenstrukturen auf das visuelle Empfinden aus.



**Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung (unmaßstäblich).**

Bewertung
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen Freiflächen im Plangebiet. Trotz der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten randlichen Bepflanzungen kann von **erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

### 3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen; es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### 3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (Köppel et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

### 3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere (Fledermäuse und Brutvögel), Wasser (Grundwasser) sowie Landschaft erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

**Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Mensch** | ➢ Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Acker, Grünland)<br>➢ Festlegung von Emissionskontingenten | - |
| **Pflanzen** | ➢ Überplanung von Biotopstrukturen (u. a. Acker, Grünland, Gehölzen)<br>➢ Erhalt von Gehölzen | •• |
| **Tiere – Fledermäuse** | ➢ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (u. a. Jagdhabitate) | •• |
| **Tiere – Avifauna** | ➢ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (Nistplätze) | •• |
| **Tiere – Amphibien** | ➢ Durch vollständigen Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich | - |
| **Boden** | ➢ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung | •• |
| **Wasser** | ➢ Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung<br>➢ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch flächige Versiegelungen | •• |
| **Klima / Luft** | ➢ geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten | • |
| **Landschaft** | ➢ merkbare Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzen | •• |
| **Kultur und Sachgüter** | ➢ keine erheblichen Auswirkungen | - |
| **Wechselwirkungen** | ➢ keine erheblichen Auswirkungen | - |

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

## 3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung inkl. Eingriffsbilanzierung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 145 wird eine Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes ermöglicht.

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 145 auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

- **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

| **Ist-Zustand** | | | | **Planung** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Biotoptyp | Fläche (m²) | Wertfaktor | Flächenwert | Biotoptyp | Fläche (m²) | Wertfaktor | Flächenwert |
| HBE** | 1.360 | 4 | 5.440 | HBE** | 560 | 4 | 2240 |
| BE** | 20 | 3 | 60 | HWM*11 (PF1) | 2.040 | 3 | 6.120 |
| GEF | 8.650 | 3 | 25.950 | HFM (PF2)*12 | 12.435 | 3 | 37.305 |
| HFM/HFX | 210 | 3 | 630 | HFM*13 | 200 | 3 | 600 |
| FGR | 150 | 3 | 450 | HBE** | 260 | 3 | 780 |
| HFM*1 | 2450 | 3 | 7.350 | SXS*14 | 7.135 | 2 | 14.270 |
| HWM*2 | 2.040 | 3 | 6.120 | SXS | 2.500 | 2 | 5.000 |
| HBE** | 900 | 3 | 2.700 | GR*15 | 4.115 | 1 | 4.115 |
| HFB | 850 | 3 | 2.550 | GR*16 | 24.175 | 1 | 24.175 |
| PHN | 2.445 | 2 | 4.890 | GR*17 | 415 | 1 | 415 |
| HBA (flächig) | 335 | 2 | 670 | GR*18 | 535 | 1 | 535 |
| HX | 280 | 2 | 560 | X*19 | 37.055 | 0 | 0 |
| SXS*3 | 2.340 | 2 | 4.680 | X*20 | 63.050 | 0 | 0 |
| HFX | 420 | 2 | 840 | X*21 | 4.820 | 0 | 0 |
| HBE** | 210 | 2 | 420 | | | | |
| GR*4 | 480 | 1 | 480 | | | | |
| AS | 51.910 | 1 | 51.910 | | | | |

| Ist-Zustand | | | | Planung |
|---|---|---|---|---|
| AM/AS | 32.495 | 1 | 32.495 | |
| GA | 14.850 | 1 | 14.850 | |
| GR*5 | 3.540 | 1 | 3.540 | |
| GR*6 | 12.600 | 1 | 12.600 | |
| GR*7 | 254 | 1 | 254 | |
| X*8 | 990 | 0 | 0 | |
| X*9 | 18.900 | 0 | 0 | |
| X*10 | 2.286 | 0 | 0 | |
| | 160.965** | | | 159.275** |
| Flächenwert Ist-Zustand | | | 179.439 | Flächenwert Planungs-Zustand 95.555 |

** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentraufffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro älterem Einzelbaum mit dem Wertfaktor 4 wurde eine Fläche von 80 m² angesetzt. Pro Einzelbaum mit dem Wertfaktor 3 wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt. Für Jungbäume sowie Einzelsträucher wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Maßnahmenfläche „Anpflanzung von Feldgehölzhecken".

*2 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Maßnahmenfläche „Anlage einer Wallhecke" mit anzulegendem Wallheckenschutzstreifen.

*3 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Maßnahmenfläche „Anlage eines Regenrückhaltebeckens". Das Regenrückhaltebecken ist naturfern gestaltet.

*4 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte private Grünfläche.

*5 Die unversiegelten Bereiche des ländlich geprägten Dorfgebietes (ODL) werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*6 Die unversiegelten Bereiche des Gewerbegebietes werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*7 Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*8 Im Planbereich vorhandene Gebäude.

*9 Vollständig versiegelte Fläche des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Gewerbegebietes mit der GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % gem § 19 (4) BauNVO.

*10 Vollständig versiegelte Fläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).

*11 Erhalt der Wallhecke aus dem überlagernden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 (PF 1).

*12 Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauch-Hecken) (PF 2).

*13 Erhalt einer vorhandenen Baum-Strauch-Hecke.

*14 Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens (technische Gestaltung).

*15 Die unversiegelten Bereiche des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*16 Die unversiegelten Bereiche der Industrie- und Gewerbegebiete (GEe, GE) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*17 Die festgesetzte private Grünfläche wird als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*18 Die unversiegelten Bereiche der Straßenverkehrsfläche wird als artenarmes Grünland mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

*19 Vollständig versiegelte Fläche des eingeschränkten Industriegebietes (GIe) mit der GRZ 0,9.

*20 Vollständig versiegelte Fläche der Gewerbegebiete (GEe, GE) mit der GRZ 0,8 bzw. 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % gem § 19 (4) BauNVO.

*21 Vollständig versiegelte der öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Flächenwert Planung | = | **95.555** |
| - | Flächenwert Ist-Zustand | = | **179.439** |
| **=** | **Flächenwert des Eingriffs** | **=** | **- 83.884 => < 0** |

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 83.884 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 8,4 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 4,2 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

- **TIERE**

Für die Artengruppe Amphibien sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten, da das bestehende Regenrückhaltebecken vollständig erhalten bleibt, ein neues Regenrückhaltebecken und auch neue Gehölzstrukturen als geeignete Sommerlebensräume sowie Überwinterungsbiotope angelegt werden. Somit sind diesbezüglich keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Ein Kompensationsausgleich wird für die im Plangebiet nachgewiesenen und potenziell vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten mit den vorzusehenden Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Plangebiet geschaffen.

Um einen dauerhaften Fortbestand der Arten als Gebäude- und Höhlenbrüter (Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Star, Grauschnäpper) im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind für die betreffenden Bereiche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Abriss der jeweiligen Gebäude bzw. Entfernung der jeweiligen Gehölze Nistkästen anzubringen, sofern sich das Artenvorkommen im Rahmen der Brutvogelkartierung bestätigt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse kann erst nach Vorliegen der Bestandskartierung eine verbindliche Aussage getroffen werden, ob Quartiere in den Gebäuden oder Bäumen vorhanden sind. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Da das Plangebiet aufgrund der überwiegend ackerbaulichen Nutzung und dem bestehenden Gewerbebetrieb nach derzeitigem Kenntnisstand nur eine geringe Bedeutung aufweist, können verlustige Jagdhabitate durch die enthaltenden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen) aufgrund von Mehrfachwirkungen mit ausgeglichen werden.

- **BODEN / WASSER**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Baum-Strauchpflanzungen teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung führt auch immer durch Verringerung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen und ungestörter Bodenentwicklung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für

das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden / Wasser prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

- **KLIMA / LUFT**

Bei der Realisierung der vorgesehenen Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden, da z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung die Kaltluftproduktion ebenso wie die Verdunstung verringert wird, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Durch die gegenwärtigen Nutzungsstrukturen sind das Plangebiet und die Umgebung bereits aktuell z.T. lokalen, klimatischen Schwankungen durch die vorhandene Bebauung, den angrenzenden Straßen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt, so dass zusätzliche nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

- **LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD**

Mit der geplanten Ausweitung der baulichen Nutzung bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Trotzdem die Gebäudehöhen auf maximal 15,0 m beschränkt und auf einen minimalen Flächenbedarf sowie eine Eingrünung des Gebietes geachtet wird, kommt es zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung des Landschaftsbildes für den Betrachter.

Trotz der Eingrünung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Es wird davon ausgegangen, dass diese erheblichen Beeinträchtigungen über die externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen mit ausgeglichen werden.

### 3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandene zumeist landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Gehölze würden sich sukzessiv weiter entwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

## 3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

### 3.3.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen (s. Hinweis Nr. 6):

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1.März bis 30.September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

### 3.3.2 Allgemeine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Zusätzlich sind allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Der Eingriff erfolgt z.T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
  - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
  - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
  - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
  - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
  - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
  - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
  - die Rinde verletzt wird.
  - die Blattmasse stark verringert wird.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das

Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

## 3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage einer Baum-Strauch-Wallhecke aus heimischen Arten (PF 1)**

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß dem hier überlagernden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland eine Baum-Strauch-Wallhecke anzulegen. Dazu wird eine 10,45 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Baum-Strauch-Wallhecke in einer Breite von mindestens 3,00 m mit einem unmittelbar an beiden Seiten angrenzenden Wallheckenschutzstreifen anzulegen.

Wallhecken im ursprünglichen Sinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedung dienen oder dienten. Wallhecken sind nach § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützte Landschaftsbestandteile. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Wallhecke sind unzulässig.

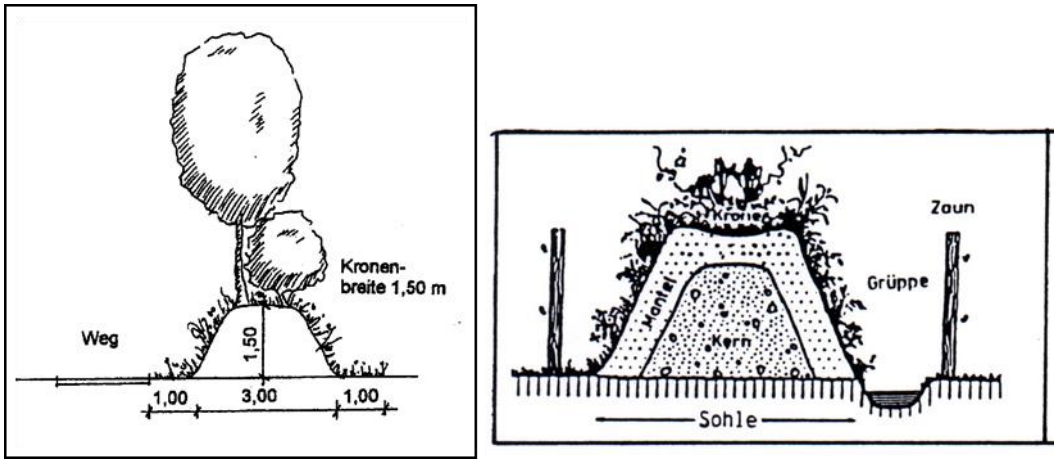



**Abbildung 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)**

Der Wall sollte eine Breite von ca. 3,00 m und eine Höhe von rd. 1,50 m aufweisen. Die Kronenbreite wird ebenfalls 1,50 m betragen. Der Wall besteht im Inneren aus Sand und Außen aus sandig-humosem Oberboden mit einer Stärke von 0,3 m. Beidseitig sind Grüppen anzulegen. Die Bepflanzung des Walls erfolgt nach einer Setzungszeit des Bodens von ca. 6 Monaten. Der Pflanzabstand sollte i. d. R. ca. 1,00 m zwischen den Reihen sowie ca. 1,00 m in der Reihe betragen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband in der Vegetationsruhe. Die Sträucher werden jeweils in Dreier-Gruppen sowie Bäume in einem Abstand von 5 m einzeln gepflanzt. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche oder Rotbuche) in der Qualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen. Nach etwa drei bis fünf Jahren sind die dominierenden Gehölze 20 cm über dem Boden abzuschlagen (Auf-den-Stock-setzen). Die weitere Pflege erfolgt im Abstand von 8 – 15 Jahren durch die Entnahme einzelner Bäume und Sträucher. Ein „Auf-den-Stock-setzen“ der schnellausschlagenden Gehölze auf 1/3 bis 1/5 der Wallheckenlänge ist ebenfalls möglich. Langsam wachsende Arten werden lediglich zurückgeschnitten. Die Pflege erfolgt immer in Teilbereichen und wird im zwei- bis dreijährigen Turnus fortlaufend durchgeführt.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Rotbuche | *Fagus sylvatica* |
| Sandbirke | *Betula pendula* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Stieleiche | *Quercus robur* |
| Spitzahorn | *Acer platanoides* |
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Haselnuss | *Corylus avellana* |

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Schlehe | *Prunus spinosa* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Heckenkirsche | *Lonicera periclymenum* |
| Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Faulbaum | *Rhamnus frangula* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Schneeball | *Viburnum opulus* |

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:
leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Bei Abgang der gepflanzten Bäume sind entsprechende Exemplare nachzupflanzen.

Zum Schutz und zum Erhalt der geplanten Wallhecke ist beidseitig ein Schutzstreifen anzulegen. Dieser Bereich dient dem Schutz der Wallhecken vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen und ist als halbruderale Gras- und Staudenflur/ artenreiche Saumgesellschaft (Wildkrautsaum) zu entwickeln. Um Beeinträchtigungen der Gehölze auf der Wallhecke (Konkurrenzdruck) sowie für das Landschaftsbild zu minimieren, ist der Schutzstreifen gehölzfrei zu halten und mit ein- bis zweijähriger Mahd zu nutzen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

In diesen Bereichen sollte eine Neueinsaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen.

Besteht die Notwendigkeit einer Oberflächenentwässerung innerhalb des Schutzstreifens, so ist diese zulässig. Um weiterhin die Funktion einer Ausgleichsfläche wahrnehmen zu können, sollten die Mulden bzw. Gräben möglichst naturnah gestaltet sein und es sollte darauf geachtet werden, dass ein möglichst großer Abstand zwischen Wallheckenfuß und Mulde bzw. Graben besteht. Generell empfiehlt es sich, im Übergangsbereich zwischen der Baufläche und dem Schutzstreifen eine Mulde bzw. einen Graben anzulegen, um den Schutzbereich der Wallhecke optisch abzugrenzen und ihn so vor zweckentfremdenden Nutzungen zu schützen.

- **Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (PF 2)**

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sollen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf einer Breite von ca. 5 m bzw. 10 m Strauch-Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Zusätzlich werden im zentralen Bereich solche Flächen festgesetzt.

Die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten wurden bereits weiter oben genannt.

Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche oder Rotbuche) in der Qualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Um eine möglichst schnelle Eingrünung zu erreichen sind u. a. schnellwüchsige Pionierbaumarten im Rahmen der Anpflanzung zu empfehlen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion im Zuge eines Pflegeeingriffs - soweit erforderlich - zu entfernen, um den wertvolleren Gehölzen, wie Stieleiche, ausreichend Entwicklungsraum zu geben.

Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

- **Anlage eines Regenrückhaltebeckens (ca. 7.135 m²)**

Im nordöstlichen Bereich wird innerhalb einer festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken angelegt. Es handelt sich um ein technisches Bauwerk.

Schonende Pflegemaßnahmen, wie gelegentliche Mahd und Räumung des Gewässers sind nicht abträglich und von Zeit zu Zeit notwendig, um die Funktion zur Regenrückhaltung zu gewährleisten. Im Böschungsbereich, den anliegenden Bereichen und der Gewässersohle können sich z. B. Röhrichte, Seggenrieder und feuchte Staudenfluren einstellen. Eine regelmäßige Mahd ist hier somit notwendig. Mit der Herstellung dieses Gewässers entstehen aquatische Lebensräume für eine Vielzahl von Lebensgemeinschaften. Neben Schwimm- und Tauchblattpflanzen entstehen Habitate für verschiedene Faunengruppen. Insbesondere Amphibien und Libellen können sich ansiedeln und auf Dauer etablieren.

### Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von **83.884** m² (entspricht 83.884 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 83.884 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt. Insgesamt verfügt die Gemeinde über 157.000 Werteinheiten, so dass der Gemeinde nach Abzug des Kompensationsflächendefizits für den Bebauungsplan Nr. 145 noch 73.116 Werteinheiten (157.000 WE – 83.884 WE) weiterhin für gleichartige Eingriffe zur Verfügung stehen.

## 3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 3.5.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine städtebauliche Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Ortsteil Herrenhausen westlich der Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107) durch die Festsetzung von Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiete (GI). Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit

der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“.

Im Vorfeld der Ansiedlung des Kulturbauunternehmens Christoffers an diesem Standort hat die Gemeinde die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene geprüft und einen entsprechenden Variantenvergleich durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der Standort in Herrenhausen neben dem Kulturbauunternehmen auch für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist. Dieser Standort ist derzeit der einzige im nördlichen Gemeindegebiet, der für eine Gewerbeflächenerweiterung aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung in Betracht gezogen werden kann.

Darüber hinaus handelt es sich beim Plangebiet um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich mit überwiegend sehr intensiver Nutzung, welcher ein vergleichsweise niedriges Konfliktpotenzial im Bereich von Natur und Landschaft erwarten lässt.

### 3.5.2 Planinhalt

Im Zuge der erfolgenden Bauleitplanung werden Gewerbe- (GE) und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,8 bzw. auf einem Teilbereich von 0,9, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, private Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses in Form von Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden in Überlagerung zu den privaten Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit ist über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Herrenhauser Straße mit Anbindung an die Rosenberger Straße sowie über eine neu anzulegende Planstraße, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von d = 30,00 m endet.

## 4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

### 4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 145 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

### 4.1.2 Fachgutachten

Gemäß Hinweis und Rücksprache des Planverfassers mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wurde neben der Biotoptypenbestandsaufnahme auch eine faunistische Potenzialansprache durchgeführt.

### 4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

## 4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden u. a. Pflanzmaßnahmen in Form von Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wiefelstede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollten diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

# 5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene Gewerbegebietsflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16.

Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungszieles werden im Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiete, eine Straßenverkehrsfläche, private Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie von Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung von zum Großteil vorhandenen Acker- und Grünlandflächen. Zusätzlich wird ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere (Fledermäuse, Brutvögel), Boden, Wasser und Landschaft sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind u.a. Gehölzanpflanzungen an der nördlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleicht.

## 6.0 QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

GASSNER, E., A. WINKELBRANDT & D. BERNOTAT (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung, 5. Auflage. - Müller-V., Heidelberg.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

## ANLAGEN

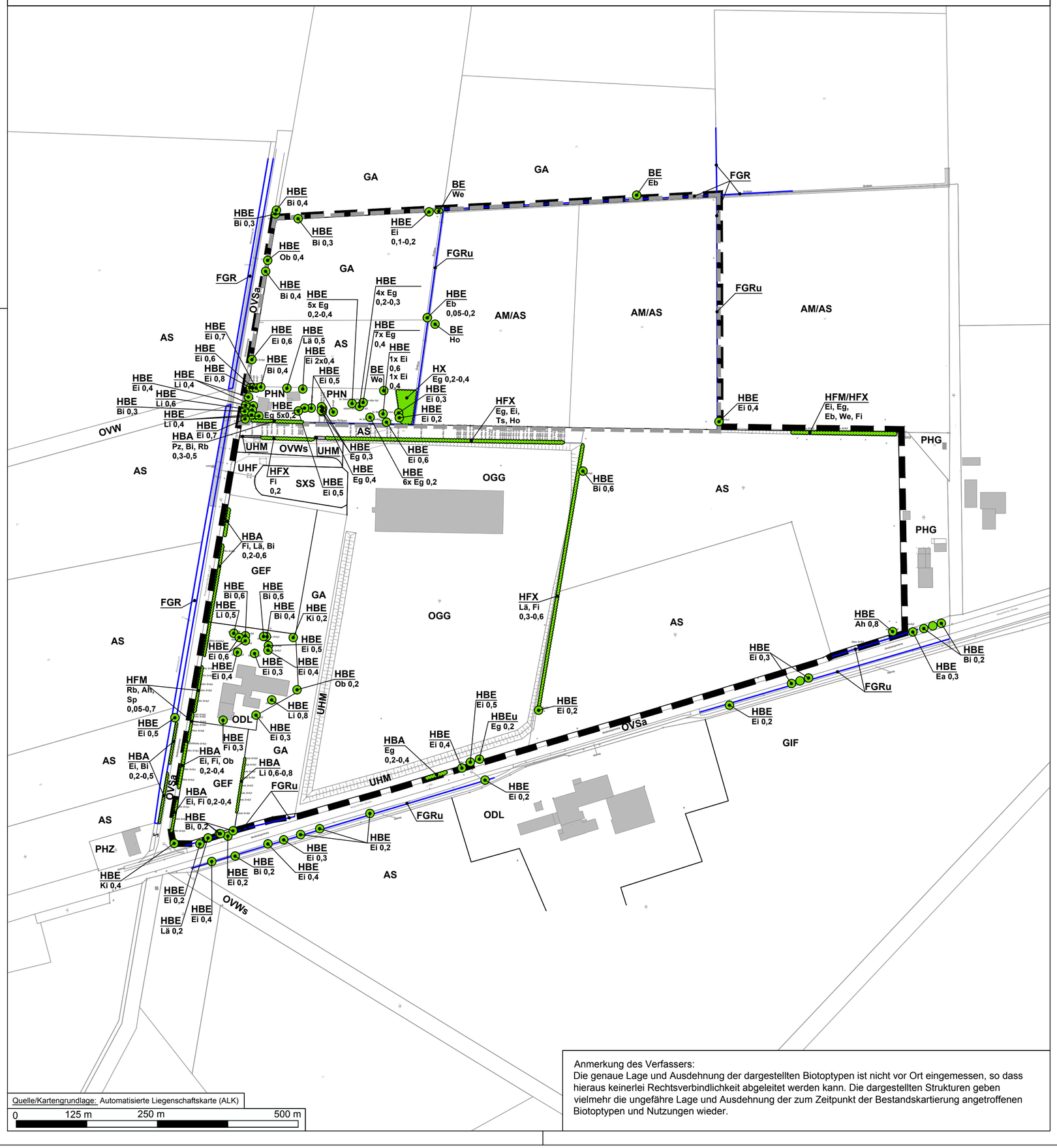
**Plan 1:**
Biotoptypenkarte

**Anlage 1:**
Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse

# Gemeinde Wiefelstede

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 und zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"

### Biotoptypen




Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

## Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145
- Geltungsbereich der 115. Flächennutzungsplanänderung
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Wälder, Gehölze

### Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

| | |
|---|---|
| BRR | Rubus-/Lianengestrüpp |
| HFM | Strauch-Baumhecke |
| HFX | Feldhecke mit standortfremden Gehölzen |
| HX | Standortfremdes Feldgehölz |
| HBA | Baumreihe |
| HBE | Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe |
| BE | Einzelstrauch |
| Zusatz: | u = viel Totholz/Totbaum |

Binnengewässer

| | |
|---|---|
| FGR | Nährstoffreicher Graben |
| SXS | Sonstiges naturfernes Staugewässer |
| Zusatz: | u = unbeständig, zeitweise trockenfallend |

Grünland

| | |
|---|---|
| GEF | Sonstiges feuchtes Extensivgrünland |
| GIF | Sonstiges feuchtes Intensivgrünland |
| GA | Grünland-Einsaat |

Stauden- und Ruderalfluren

| | |
|---|---|
| UHF | Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte |
| UHM | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte |

Acker- und Gartenbaubiotope

| | |
|---|---|
| AS | Sandacker |
| AM | Mooracker |

Grünanlagen

| | |
|---|---|
| PHN | Naturgarten |
| PHZ | Neuzeitlicher Ziergarten |
| PHG | Hausgarten mit Großbäumen |

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

| | |
|---|---|
| OGG | Gewerbegebiet |
| OVS | Straße |
| OVW | Weg |
| ODL | Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft |
| Zusatz: | a = Asphalt<br>s = Schotter |

Abkürzungen für Gehölzarten

| | | |
|---|---|---|
| Ah | Ahorn | *Acer* spp. |
| Bi | Birke | *Betula* spp. |
| Ea | Amerikanische Eiche | *Quercus rubra* |
| Eb | Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Eg | Grau-Erle | *Alnus incana* |
| Ei | Stiel-Eiche | *Quercus robur* |
| Fi | Fichte | *Picea abies* |
| Ho | Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Ki | Wald-Kiefer | *Pinus sylvestris* |
| Lä | Lärche | *Larix decidua* |
| Li | Linde | *Tilia* spp. |
| Ob | Obstbäume | |
| Pz | Zitterpappel | *Populus tremula* |
| Rb | Robinie | *Robinia pseudoacacia* |
| Sp | Stechpalme | *Ilex aquifolium* |
| Ts | Späte Traubenkirsche | *Prunus serotina* |
| We | Weide | *Salix* spp. |

[Biotoptypenkürzel nach « Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen » (Drachenfels 2016)]
Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach Oktober / November 2016

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 und zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"

Planart: **Biotoptypen**

| | | | Datum | Unterschrift |
|---|---|---|---|---|
| Maßstab | Projekt: **16-2338** | Bearbeitet: | 10-11/2016 | Stutzmann/Fittje |
| **1 : 2.000** | Plan-Nr. **1** | Gezeichnet: | 11/2016 | Krause |
| | | Geprüft: | 11/2016 | Diekmann |


**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40


Stand 15.03.2017

Anlage 1

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---

# Faunistischer Fachbeitrag
## Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse

### zum Bebauungsplan Nr. 145 und zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Herrenhausen“

Fachplanerische Erläuterungen Stand: März 2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT


**1.0 ANLASS 1**

**2.0 UNTERSUCHUNGSRAUM, UNTERSUCHUNGSMETHODEN 1**

**3.0 ERGEBNISSE UND BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES 3**
3.1 Fledermäuse 3
3.2 Lurche 6
3.3 Brutvögel 8

**4.0 ZUSAMMENFASSUNG 11**

**5.0 LITERATUR 12**


## Abbildungsverzeichnis


**Abbildung 1: Teilaspekt des Lagerplatzes der Firma Christoffers Kulturbau GmbH (22.09.2016, Verf.).** 2

**Abbildung 2: Baumreihe mit Linden (Tilia spec.) auf dem Areal einer ehemaligen Hofstelle (22.09.2016, Verf.).** 2

**Abbildung 3: Aufgrund der sehr hohen Dominanz des Breitblättrigen Rohrkolbens (Typha latifolia) weist das Regenrückhaltebecken kaum offene Wasserflächen auf (22.09.2016, Verf.).** 3


## Tabellenverzeichnis


***Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.*** *5*

***Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Lurche.*** *6*

***Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvögel.*** *8*

## 1.0 ANLASS

In dem in der Gemeinde Wiefelstede (Landkreis Ammerland) gelegenen Spohler Ortsteil Herrenhausen ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes vorgesehen, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitig teilweiser Aufhebung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 nach sich zieht. Die betreffende Fläche weist eine Gesamtgröße von ca. 15,8 ha auf; der darin eingelagerte, partiell aufzuhebende Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Da durch das Vorhaben schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein könnten, sind nach § 44 BNatSchG auf der Basis der Naturschutzfachlichen Hinweise zu der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1994, 2006) die in dem Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen, worüber nachfolgend berichtet wird.

## 2.0 UNTERSUCHUNGSRAUM, UNTERSUCHUNGSMETHODEN

Der auf der Wapel-Jührdener Moorgeest gelegene Untersuchungsstandort weist eine Mischung aus geest- und moortypischen Landschaftselementen auf. Große Teile dieser landschaftsräumlichen Einheit sind durch weiträumige, strukturarme Grünland-Graben-Areale auf Hochmoor- und Niedermoorstandorten geprägt. Der vorherrschende Ökosystemtyp ist Wirtschaftsgrünland mit artenarmen Fettwiesen und -weiden. Die mit dem Grünland eng verbundenen Gräben sind strukturarm. Für diese Gewässer kennzeichnend sind Steilufer und an den Ufern vielfach Trittschäden durch intensive Weidenutzung (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Winkel zwischen der Herrenhauser Straße im Norden und der Wapeldorfer Straße (Landesstraße 820) im Süden. Während der Untersuchungsstandort im Norden und Osten in den freien Landschaftsraum übergeht, wird er im Westen von der Rosenbergstraße (Kreisstraße 107) begrenzt. Westlich davon schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Große Teile des Untersuchungsraumes werden von Moor- und Sandäckern dominiert. Daneben finden sich in geringerem Maße Grünländer. Im Bereich der Christoffers Kulturbau GmbH, einer Fachfirma für Drainage, Kabel-, Spezialtief- und Wasserbau, kommen vielfach vegetationslose Bereiche sowie neben einem größeren Hallengebäude Betriebs- und unbefestigte Lagerflächen, ferner Maschinen und sonstige Arbeitsgerätschaften, Material- und Rohrstapel (Abbildung 1) und somit Siedlungs- und Gewerbebiotope vor. Die Lagerflächen sind gegen die Umgebung teilweise durch Erdwälle visuell abgeschirmt, auf denen sich im Laufe der Jahre halbruderale Gras- und Staudenfluren angesiedelt haben. Auf diesen Wällen wurden vereinzelt einheimische Laubbäume angepflanzt oder sie haben sich spontan angesiedelt. Im Südwesten des Bebauungsplanes findet sich ein ehemaliges aus mehreren Gebäuden bestehendes landwirtschaftliches Anwesen, von dem das Wohngebäude 2016 bewohnt gewesen ist. In unmittelbarer Nähe dieses Gebäudekomplexes kommen ein vornehmlich aus einheimischen Laubgehölzen bestehender Gehölzbestand sowie eine Linden-Baumreihe (Abbildung 2) vor. Nördlich davon wurde seinerzeit ein Regenrückhaltebecken (Abbildung 3) angelegt, das das anfallende Niederschlagswasser von einem unmittelbar danebengelegenen Betriebsgebäude auffängt; das Regenrückhaltebecken fällt zeitweise trocken. Entwässerungsgräben verlaufen an der Rosenbergstraße und der Wapeldorfer Straße sowie in dem nördlichen Teil des Planungsraumes entlang der Flurstücksgrenzen. Etwas weiter nördlich liegt an einem verlassenen Wohngebäude ein aufgelassener Naturgarten, der durch zahlreiche einheimische und nicht heimische Laubbäume auffällt. Etwa auf der Mitte des Plangeltungsbereiches verläuft in W-E-Richtung eine lückige, auf halbem Weg

vorzeitig endende Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzarten. Insgesamt ist der westliche Teil des Untersuchungsraumes deutlich stärker strukturiert als dessen östlicher Teil.



**Abbildung 1: Teilaspekt des Lagerplatzes der Firma Christoffers Kulturbau GmbH (22.09.2016, Verf.).**



**Abbildung 2: Baumreihe mit Linden (Tilia spec.) auf dem Areal einer ehemaligen Hofstelle (22.09.2016, Verf.).**



**Abbildung 3: Aufgrund der sehr hohen Dominanz des Breitblättrigen Rohrkolbens (Typha latifolia) weist das Regenrückhaltebecken kaum offene Wasserflächen auf (22.09.2016, Verf.).**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird für die Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange anstelle einer herkömmlichen Bestandsaufnahme eine Potenzialansprache der Fledermaus-, Lurch- und Brutvogelfauna auf der Basis eines Worst-case-Szenarios durchgeführt. Dieses Verfahren geht von der Annahme aus, dass in einem Gebiet bestimmte Tierarten vorkommen, wenn deren Habitatbedingungen erfüllt sind, was sich über die Arealgröße, Zahl der Lebensraumtypen sowie Strukturierung der Habitate, Entfernung zu benachbarten Lebensraumkomplexen und den damit für Tiere zur Verfügung stehenden Besiedlungsmöglichkeiten ermitteln lässt.

Für die eingangs erwähnten Faunengruppen wurden der Planungsraum und dessen Umgebung am 22.09.2016 aufgesucht und auf die Lebensraumeignung für Fledermäuse, Lurche und Brutvögel überprüft. Im Rahmen dieser Begehung wurden die im Planungsraum vorhandenen Strukturelemente, insbesondere die Gehölzbestände, selektiv auf für Fledermäuse potenziell vorhandene Quartiermöglichkeiten untersucht, wobei gleichzeitig auch alle übrigen Gehölze im Hinblick auf eine mögliche Eignung als Baumquartiere für Fledermäuse einzuschätzen waren. Weiterhin wurden die potenzielle Qualität des Planungsraumes als Nahrungshabitat für diese Tiergruppe begutachtet und die im Gebiet vorhandenen Lebensräume auf das Vorkommen von Lurchen und Brutvögeln untersucht.

## 3.0 ERGEBNISSE UND BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

### 3.1 Fledermäuse

Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem hohen Ackeranteil sowie einigen wenigen Gehölzen wird im räumlichen Kontext mit den an-

grenzenden Habitaten für diesen Standort von drei potenziell vorkommenden Fledermausspezies ausgegangen (Tabelle 1). Breitflügel-, Zwergfleder- und Rauhautfledermaus sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein häufig und werden daher in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig nachgewiesen. Grundsätzlich dürfte das Plangebiet oder Teile davon für alle drei Arten als potenzielles Nahrungshabitat fungieren. Die Lebensraumansprüche dieser drei Arten und deren im Untersuchungsraum vermuteten Vorkommen stellen sich wie nachfolgend beschrieben dar.

Breitflügelfledermaus

Die Breitflügelfledermaus ist in ganz Mitteleuropa verbreitet und bewohnt fast alle Lebensraumtypen. Die Art jagt in der strukturreichen offenen Landschaft über Weiden, Wiesen, an Waldrändern und über Gewässern und ist dabei zur Orientierung in besonderem Maße auf Leitlinien in der Landschaft angewiesen. Dabei werden offene Flächen mit peripher gelegenen Gehölzstrukturen bevorzugt. Die höchste Dichte jagender Tiere lässt sich über Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern beobachten (DIETZ et al. 2007). Die Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebieten variiert zwischen wenigen 100 m und mehr als 11 km (SIMON et al. 2004). - In Anbetracht ihrer im Kreis Ammerland weiten Verbreitung dürfte die Breitflügelfledermaus das Plangebiet als Nahrungshabitat frequentieren.

Zwergfledermaus

In ihrer Lebensraumwahl zeigt sich die Zwergfledermaus recht flexibel, weshalb sie fast alle Habitattypen besiedelt. Als Kulturfolger bezieht sie gerne Ritzen und Spalten an und in Häusern. Die Quartiere werden häufig gewechselt, weshalb Wochenstubenkolonien einen Verbund von vielen geeigneten Quartieren in Siedlungsbereichen benötigen (PETERSEN et al. 2004). Die Jagdgebiete liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Ortslagen. Hierbei jagen Zwergfledermäuse in einem Radius von ca. 2 km um das Quartier. Der Jagdflug konzentriert sich häufig auf Landschaftsstrukturen, wie z. B. Hecken, von Gehölzen eingefasste Wege oder Waldränder. Dabei wird überwiegend eine Höhe von ca. 3 bis 5 m über dem Boden beflogen, die Tiere steigen aber auch regelmäßig bis in Baumwipfelhöhe auf. - Die Flexibilität bei der Wahl der Jagdgebiete, das große nutzbare Nahrungsspektrum und die Anpassungsfähigkeit bei der Quartierwahl machen die Zwergfledermaus zu einer ökologisch sehr konkurrenzfähigen und erfolgreichen Spezies, die selbst in Siedlungsbiotopen und deren Randlagen regelmäßig vorkommt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Zwergfledermaus vorzugsweise Teile des westlichen, stärker strukturierten Untersuchungsraumes als Nahrungshabitat nutzt. Hierzu gehören die in der Nähe eines Einzelwohnhauses vorkommenden Gehölze nebst einem Naturgarten sowie der Gehölzbestand im Bereich einer aufgegebenen Hofstelle und schließlich auch das eingangs erwähnte Regenrückhaltebecken.

Rauhautfledermaus

Rauhautfledermäuse treten bevorzugt in Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil auf (MESCHEDE & HELLER 2000). Als Jagdgebiete werden größtenteils Waldränder, Gewässerufer, Bachläufe und Feuchtgebiete in Wäldern genutzt. Jagende Tiere können vor allem zur Zugzeit auch in Siedlungen angetroffen werden (DIETZ et al. 2007). Als Sommerquartiere werden Spaltenverstecke an und in Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. - In Grünländern und sonstigen Feuchtbiotopen treten Rauhautfledermäuse oftmals als Durchzügler bzw. als Sommergäste auf. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass das Untersuchungsgebiet zurzeit des Frühjahrs- und Herbstzuges von Durchzüglern, möglicherweise auch von Individuen einer im Großraum Herrenhausen ansässigen Population

frequentiert wird. Dagegen dürften sowohl von der Rauhautfledermaus als auch von den beiden übrigen Spezies die in weiten Teilen des Untersuchungsraumes dominierenden Äcker gemieden werden, da diese als für Fledermäuse allgemein lebensfeindlich gelten.

**Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.**

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds. (1993, 2005) bzw. RL D: Rote Liste der in Niedersachsen/Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Fledermausarten, Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten oder mit geographischer Restriktion, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, / = nicht gefährdet (Angaben nach HECKENROTH 1993, DENSE et al. 2005, MEINIG et al. 2009), FFH-RL: Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, §§ = streng geschützt, EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-RL gemäß Nationaler Bericht 2007 (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007), FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig bis unzureichend, ABR: atlantische biogeografische Region.

| deutscher Artname | wissenschaftl. Artname | RL Nds 1993 | RL Nds 2005 | RL D 2009 | FFH - RL | BNat SchG | EHZ /ABR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Breitflügelfledermaus | *Eptesicus serotinus* | 2 | 2 | G | IV | §§ | U1 |
| Rauhautfledermaus | *Pipistrellus nathusii* | 2 | R | / | IV | §§ | FV |
| Zwergfledermaus | *Pipistrellus pipistrellus* | 3 | / | / | IV | §§ | FV |

Alle drei für den Untersuchungsraum als potenzielle Nahrungsgäste deklarierten Arten gelten nach der landesweiten Roten Liste (HECKENROTH 1993) als im Bestand bedroht. Bei Zugrundelegung der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste der gefährdeten Fledermäuse (vgl. DENSE et al. 2005) ist die Zwergfledermaus aktuell als nicht mehr gefährdet einzustufen. Während die Breitflügelfledermaus auf Landesebene weiterhin als stark gefährdet gilt, wird die Rauhautfledermaus als Restriktionsart geführt. Restriktionsarten sind extrem seltene bzw. sehr lokal vorkommende Arten, deren Bestände in der Summe weder lang- noch kurzfristig abgenommen haben und die auch nicht aktuell bedroht, aber gegenüber unvorhersehbaren Gefährdungen besonders anfällig sind. Auf Bundesebene erfolgten für alle drei Spezies in den letzten Jahren gleichermaßen Herabstufungen von deren Gefährdung. Wie alle Fledermausarten unterliegen die für den Planungsraum deklarierten Arten aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der Flora–Fauna–Habitat–Richtlinie (FFH-RL) nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem strengen Artenschutz.

Die räumliche Einbindung des Untersuchungsstandortes in die von unterschiedlichen Strukturen landwirtschaftlich genutzte Umgebung, zu denen bei großräumiger Betrachtung neben Feldgehölzen wie z. B. im Raum Ahrensberg gelegene Waldflächen gehören, macht es nicht unwahrscheinlich, dass z. B. zu den Zugzeiten mit weiteren Fledermausarten zu rechnen ist, die das Plangebiet zufälligerweise tangieren bzw. unregelmäßig frequentieren. Hierfür käme z. B. der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) in Betracht, der im Fall fehlender oder ungeeigneter Winterquartiere zwischen Sommer- und Winterquartieren sehr große Strecken zurücklegen kann (DIETZ et al. 2007). - Von dem Großen Abendsegler werden als Sommer- und Winterquartiere vor allem Höhlenbäume in Wäldern und Parkanlagen genutzt. Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene und insektenreiche Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen. So jagen die Tiere in größerer Höhe über großen Wasserflächen, abgeernteten Feldern und Grünländern, an Waldlichtungen und Waldrändern und auch über entsprechenden Flächen im Siedlungsbereich (DIETZ et al. 2007).

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Strukturerfassung zeichnen sich Teile des westlichen Untersuchungsraumes für Fledermäuse durch eine gewisse Strukturvielfalt in einem räumlichen Kontext mit einigen der in der Umgebung vorhandenen Biotope, wie Gehölze und Grünländer, aus. Dagegen befinden sich in dem gesamten übrigen Planungsraum keine nennenswerten Gehölzbestände, die für Fledermäuse als potenzielle Jagdhabitate in Frage kämen. Mit Ausnahme von drei Grau-Erlen mit mittleren Stammdurchmessern, in denen mehrere verlassene Specht Höhlen nachgewiesen wurden, ergab die Überprüfung der wenigen übrigen großvolumigen Bäume keine weiteren Hinweise auf potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich im Bereich der Baumkronen zurzeit der Belaubung von unten nicht zu erkennende Höhlen befinden könnten. Die an einigen Stellen aus Fichten gebildeten Feldhecken stellen aufgrund ihres hohen Harzanteils und des geringen Bestandsalters ohnehin keine für Fledermäuse potenziellen Fortpflanzungshabitate dar. Mit Ausnahme eines Einzelwohnhauses sowie einer ehemaligen Hofstelle im Südwesten befinden sich im Gebiet keine weiteren Liegenschaften. Dies lässt für Fledermäuse auf ein Gebäudequartierpotenzial schließen. Dem westlichen Teil des Plangebietes wird aufgrund der hier vorkommenden Habitate und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial eine allgemeine Bedeutung für Fledermäuse zugeordnet. Dagegen sind alle übrigen Flächen aufgrund der hohen Ackeranteile für Fledermäuse überhaupt nicht von Bedeutung. Die Fledermausvorkommen sind für den Naturschutz von allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

## 3.2 Lurche

Im Untersuchungsraum existieren in einem sehr begrenzten Maße für Amphibien als potenzielle Laichhabitate in Frage kommende Gewässer. Aufgrund des fehlenden Requisitenangebotes und der unregelmäßigen Wasserführung ist eine Besiedlung der im Norden des Gebietes im Bereich der Grünländer verlaufenden Gräben durch Amphibien nicht wahrscheinlich. Dies betrifft auch den parallel zu der Rosenbergstraße verlaufenden Straßengraben (Wasserzug 25), der am 22.09.2016 teilweise wenig Wasser führte. Die übrigen Gräben des Untersuchungsraumes waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknet. Einzig das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken könnte aufgrund seiner Strukturierung grundsätzlich als potenzielles Fortpflanzungsgewässer für Erdkröte und Grasfrosch fungieren (Tabelle 2).

**Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Lurche.**

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds.: Rote Liste der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen (PODLOUCKY & FISCHER 2013); RL D: Rote Liste der Amphibien u. Reptilien Deutschlands (KÜHNEL et al. 2009); Gefährdungsgrade: / = derzeit nicht gefährdet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, s. Text.

| LURCHE | AMPHIBIA | RL Nds. 2013 | RL D 2009 | Schutz-status |
|---|---|---|---|---|
| Erdkröte | *Bufo bufo* | / | / | § |
| Grasfrosch | *Rana temporaria* | / | / | § |

Erdkröte und Grasfrosch sind in den niedersächsischen Großlandschaften verbreitet und stellenweise häufig. Für beide Amphibienarten stellen die im Untersuchungsraum vorhandenen Grünländer sowie die aufgelassenen Hausgärten in einem gewissen Umfang potenzielle Sommerlebensräume dar. Da beide Spezies im Jahresverlauf eine gewisse

Bevorzugung für Gehölzbiotope erkennen lassen, sind in diesem Zusammenhang vermutlich auch die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände als potenzielle Winterquartiere für diese Arten von Bedeutung.

Nur wenige Amphibienarten, wie z. B. der Teichfrosch (*Rana* kl. *esculenta*), leben mehr oder weniger ganzjährig am und im Gewässer. Bei diesen sind Jahresaufenthaltsort und Laichplatz i. d. R. identisch. Dagegen wandern die beiden eingangs erwähnten Arten nach Abschluss des Laichgeschäfts vom Gewässer ab und gehen in einiger Entfernung davon an Land zur Sommeraktivität über. Dabei leben die Tiere im Allgemeinen weitgehend stationär in kleinen Aktionsräumen, die sie auf der Nahrungssuche durchstreifen. Mit Herbstbeginn ziehen die Individuen zunehmend wieder aus den Sommerquartieren in Richtung Brutplatz fort, um anschließend ihre Überwinterungsquartiere zu erreichen. Da das Regenrückhaltebecken als dem einzigen potenziellen Laichgewässer des Untersuchungsraumes regelmäßig trocken fällt, ist mit dem Vorkommen von Wasserfröschen an diesem Standort nicht zu rechnen.

Bei einer differenzierten Betrachtung und Gliederung der Amphibienlebensstätten unter Planungsgesichtspunkten von Bedeutung ist der Jahreslebensraum, d. h. die Fläche, in der sich die räumliche Dynamik der Glieder einer Population unter Einschluss der regulären saisonalen Wanderungen vollzieht. Der Jahreslebensraum beinhaltet – neben dem Laichplatz (= Aktionszentrum 1. Ordnung) – das Sommerquartier eines Individuums (= Aktionszentrum 2. Ordnung) und schließt dabei das von den Tieren zu verschiedenen Jahreszeiten durchwanderte Gebiet (Wanderterritorium) ein (BLAB 1986, 1993).

Mittelpunkt des Jahreslebensraumes ist aufgrund der zeitweisen fortpflanzungs- und entwicklungsbedingten Wassergebundenheit der Laichplatz. Die Flächenausdehnung des Jahreslebensraumes einer Population hängt als Summe der Minimalareale der einzelnen Glieder dieses Bestandes von Vorgängen ab, welche durch Eigenschaften der Tiere und durch das Requisitenangebot des besiedelten Raumes gesteuert werden. Dessen Radius beträgt für den Grasfrosch im Mittel 800 m und für die Erdkröte sogar 2.200 m (BLAB 1986), wobei Einzeltiere sich dabei aber durchaus noch weiter vom Gewässer wegbewegen können. Unter Berücksichtigung dessen sind temporäre Aufenthalte von Amphibien im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die für das beschriebene Gewässer als potenzielle Bewohner in Frage kommenden Amphibien gelten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützt. Eine bundes- bzw. landesweite Gefährdung besteht für beide Arten zurzeit nicht (KÜHNEL et al. 2009, PODLOUCKY & FISCHER 2013).

Wie für Brutvögel fließen in das aktuelle Verfahren für die Bewertung von Amphibienlebensräumen die Kategorien Artenzahl, Reproduktion sowie Gefährdungskategorie nach niedersächsischer Roter Liste und Populationsgröße ein. Die Bedeutung eines Gebietes ergibt sich aus Punktwerten. Dies setzt jedoch im Fall einer Bestandsaufnahme den Nachweis von Amphibien und deren Laichprodukten voraus. Nach der hier durchgeführten Potenzialansprache, wonach eine Bodenständigkeit für Erdkröte und Grasfrosch nicht auszuschließen ist, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als Amphibienlebensraum zugewiesen. Einige der Biotope des Planungsraumes sind grundsätzlich als Sommerlebensräume und / oder Überwinterungshabitate für wandernde Amphibien geeignet. Die Amphibienvorkommen sind für den Naturschutz von allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

## 3.3 Brutvögel

Im Rahmen der am 22.09.2016 durchgeführten Ortsbegehung waren zusammen 13 Vogelarten nachzuweisen; diese 13 Arten wurden als tatsächliche Brutvögel des Plangebietes eingestuft. Mit weiteren 25 Spezies, die als potenzielle Kolonisten hier betrachtet wurden, sind somit vermutlich 38 Brutvogelarten (ohne Neozoen) und damit ca. 19,2 % der rezenten Brutvogelfauna Niedersachsens und des Landes Bremen (N = 198; vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015) im Untersuchungsraum bodenständig (Tabelle 3). Neben den 38 Brutvogelarten wurde in unmittelbarer Nähe östlich des Untersuchungsraumes in einem angrenzenden Feldgehölz ein Mäusebussard (*Buteo buteo*) gesichtet. Da dessen Revier ganz offensichtlich außerhalb der Untersuchungsfläche lag, war dieses Vorkommen im Rahmen der vorliegenden Bestandsaufnahme nicht zu berücksichtigen.

**Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvögel.**

Bedeutung der Abkürzungen: ● = vom 22.09.2016 vorliegende Nachweise, O = potenzielle Kolonisten; Nistweise: a = Bodenbrüter, b = Baum-/Gebüschbrüter, G = Gebäudebrüter; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland-West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, - = nicht bewertet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, * = Neozoon.

| **BRUTVÖGEL [AVES]** | **eigene Nachw.** | **pot. Kolon.** | **Nist-weise** | **RL T-W** | **RL Nds.** | **RL D** | **Schutz-status** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockente, *Anas platyrhynchos* | | O | a | / | / | / | § |
| Jagdfasan*, *Phasianus colchicus* | | O | a | - | - | - | § |
| Kiebitz, *Vanellus vanellus* | | O | a | 3 | 3 | 2 | §§ |
| Ringeltaube, *Columba palumbus* | ● | | b | / | / | / | § |
| Buntspecht, *Dendrocopos major* | ● | | b | / | / | / | § |
| Eichelhäher, *Garrulus glandarius* | | O | b | / | / | / | § |
| Rabenkrähe, *Corvus corone* | ● | | b | / | / | / | § |
| Blaumeise, *Parus caeruleus* | ● | | b | / | / | / | § |
| Kohlmeise, *Parus major* | ● | | b | / | / | / | § |
| Rauchschwalbe, *Hirundo rustica* | ● | | G | 3 | 3 | 3 | § |
| Schwanzmeise, *Aegithalos caudatus* | ● | | b | / | / | / | § |
| Fitis, *Phylloscopus trochilus* | | O | a | / | / | / | § |
| Zilpzalp, *Phylloscopus collybita* | | O | a | / | / | / | § |
| Mönchsgrasmücke, *Sylvia atricapilla* | | O | b | / | / | / | § |
| Gartengrasmücke, *Sylvia borin* | | O | b | V | V | / | § |
| Klappergrasmücke, *Sylvia curruca* | | O | b | / | / | / | § |
| Dorngrasmücke, *Sylvia communis* | | O | a | / | / | / | § |
| Wintergoldhähnchen, *Regulus regulus* | | O | b | / | / | / | § |
| Gartenbaumläufer, *Certhia brachydactyla* | ● | | b | / | / | / | § |
| Zaunkönig, *Troglodytes troglodytes* | | O | a | / | / | / | § |
| Star, *Sturnus vulgaris* | | O | b/G | 3 | 3 | 3 | § |
| Amsel, *Turdus merula* | ● | | b | / | / | / | § |
| Singdrossel, *Turdus philomelos* | | O | b | / | / | / | § |
| Grauschnäpper, *Muscicapa striata* | | O | a/G | 3 | 3 | V | § |
| Schwarzkehlchen, *Saxicola rubicola* | | O | a | / | / | / | § |
| Rotkehlchen, *Erithacus rubecula* | ● | | b | / | / | / | § |
| Hausrotschwanz, *Phoenicurus ochruros* | | O | G | / | / | / | § |

| BRUTVÖGEL [AVES] | eigene Nachw. | pot. Kolon. | Nist-weise | RL T-W | RL Nds. | RL D | Schutz-status |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gartenrotschwanz, *Ph. phoenicurus* | | O | b | V | V | V | § |
| Heckenbraunelle, *Prunella modularis* | | O | a | / | / | / | § |
| Wiesenschafstelze, *Motacilla flava* | | O | a | / | / | / | § |
| Bachstelze, *Motacilla alba* | ● | | a/G | / | / | / | § |
| Haussperling, *Passer domesticus* | | O | G | V | V | V | § |
| Feldsperling, *Passer montanus* | | O | b | V | V | V | § |
| Buchfink, *Fringilla coelebs* | | O | b | / | / | / | § |
| Gimpel, *Pyrrhula pyrrhula* | | O | b | / | / | / | § |
| Grünfink, *Carduelis chloris* | ● | | b | / | / | / | § |
| Stieglitz, *Carduelis carduelis* | | O | b | V | V | / | § |
| Bluthänfling, *Carduelis cannabina* | | O | a | 3 | 3 | 3 | § |
| Goldammer, *Emberiza citrinella* | ● | | a | V | V | V | § |
| ∑ 38 spp.* exkl. Neozoen | 13 | 25 | | | | | |

Für die 38 Brutvogelarten handelt es sich in der Mehrzahl um häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland. Sämtliche 38 Spezies gehören nach Einschätzung des Verf. zu den im Kreis Ammerland regelmäßigen Brutvögeln.

In Anbetracht der Dominanz von Äckern und Grünländern sind in den zentralen Teilen des Planungsraumes diverse für Agrarbiotope besonders charakteristische Brutvögel wie Kiebitz und Wiesenschafstelze nicht auszuschließen. Diesen beigestellt ist eine Ornis, die vorzugsweise in den Randstrukturen derartiger Habitate auftritt. Zu diesen gehören Bachstelze, Bluthänfling, Jagdfasan, Schwarzkehlchen und andere. Mit der Stockente ist eine sehr häufige Wasservogelart in den Entwässerungsgräben sowie in dem Regenrückhaltebecken präsent.

Die Mehrzahl der 38 Brutvogelspezies wird von Gehölzbrütern gestellt. Großenteils handelt es sich um sog. Ubiquisten oder Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp, die u. a. in Siedlungsgebieten, Hofstellen, Parks und deren Randlagen allgemein verbreitet und dort zumeist auch häufig sind. Punktuell treten in Teilen des Planungsraumes einige für Gehölze charakteristische, stenotop lebende Vertreter wie Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz und Goldammer hinzu. Dorngrasmücke und Goldammer sind beispielsweise zwei Spezies, die geschlossene Waldbestände meiden, jedoch in der Agrarlandschaft die von Einzelbäumen und Gebüschen geprägten Übergangsbereiche von den offenen zu den geschlossenen Biotopen markieren. Der Gartenrotschwanz gehört zu denjenigen Gehölzbewohnern, die sich durch eine starke Bindung oder durch einen hohen Treuegrad (FLADE 1994) an bestimmte Lebensräume oder Lebensraumkomplexe auszeichnet. Er besiedelt Feldgehölze, Alleen, lichte oder aufgelockerte Altholzbestände, Parks und Grünanlagen sowie verschiedene Wald- und Forstgesellschaften.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle und des mit einem Naturgarten ausgestatteten Einzelwohnhauses treten diverse für Siedlungsbiotope charakteristische Brutvögel wie Gartengrasmücke, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe auf. Einige dieser Arten, wie z. B. der Hausrotschwanz, besiedeln auch das Betriebsgelände der Christoffers Kulturbau GmbH, da für diese an Siedlungs- und Gewerbebiotope adaptierte Art ausschließlich dort die notwendigen Requisiten vorhanden sind.

Ähnlich wie bei den Pflanzengesellschaften finden sich auch unter den Vögeln bei vergleichbaren Lebensbedingungen in der Natur an verschiedenen Orten annähernd die

gleichen Arten zusammen. Von PASSARGE (1991) wurden derartige Vogelgemeinschaften (Avizönosen) für den mitteleuropäischen Raum beschrieben. Bei Zugrundelegung der Untersuchungsergebnisse dieses Autors dürfte in dem von Siedlungsbiotopen geprägten Habitattyp die vorherrschende Brutvogelgemeinschaft der größeren Vögel am ehesten der Krähenvogel-Gemeinschaft (Pico-Corvetea) mit Eichelhäher und Rabenkrähe entsprechen, die allgemein in der Agrarlandschaft sowie in Siedlungen und siedlungsnahen Habitaten verbreitet ist. In den von Gehölzen geprägten Bereichen des Planungsraumes ist die Verbreitung der Mönchsgrasmücke-Zilpzalp-Gemeinschaft (Sylvio-Phylloscopetum collybitae) wahrscheinlich. Bestandsbildner dieser Gemeinschaft sind insbesondere Finken, Grasmücken, Rotkehlchen und Zilpzalp sowie Höhlenbrüter (Kohlmeise, Star) neben verschiedenen Ubiquisten wie Amsel, Blaumeise und Zaunkönig. Beide Brutvogelgemeinschaften sind im Norddeutschen Tiefland allgemein häufig und verbreitet.

Die nistökologische Betrachtung der 38 Vogelarten stellt sich folgendermaßen dar: Während die in höheren Strata siedelnden Arten (= Baum- und Gebüschbrüter) mit 55,5 % (N = 21) den Hauptanteil ausmachen, legen insgesamt elf (28,9 %) der 38 Brutvogelarten ihre Nester vorwiegend auf oder in geringer Höhe über dem Erdboden an. Des Weiteren kommen mit Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe drei obligatorische Gebäudebrüter und mit Bachstelze, Grauschnäpper und Star drei Arten mit unspezifischer Nistweise, die zusammen 15,8 % (N = 6) ausmachen, an der Ornis des Untersuchungsraumes vor. Die angetroffene geringe Zahl von Spezies, die ihre Nester am oder in geringer Höhe über dem Erdboden anlegen, ist nicht ungewöhnlich in Anbetracht der Tatsache, dass große Teile des Untersuchungsraumes unbesiedelt sind.

Im Untersuchungsraum kommen mit Bluthänfling, Grauschnäpper, Kiebitz, Rauchschwalbe und Star fünf landesweit gefährdete Vogelarten vor (KRÜGER & NIPKOW 2015); sechs Arten (Feldsperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz) werden in der sog. Vorwarnliste geführt. Dies sind Brutvögel, die aktuell als (noch) nicht gefährdet gelten, jedoch in den letzten Jahren gebietsweise merklich zurückgegangen sind; bei Fortbestehen bestandsreduzierender Einwirkungen ist nach diesen Autoren in naher Zukunft eine Einstufung in die Gefährdungskategorie 3 nicht auszuschließen. Unter den Brutvögeln des Planungsraumes befinden sich neben dem stark gefährdeten Kiebitz drei bundesweit gefährdete Spezies (Bluthänfling, Rauchschwalbe und Star). Fünf Arten (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grauschnäpper, Haussperling), gelten bundesweit als potenziell gefährdet (GRÜNEBERG et al. 2015).

Sämtliche im Plangebiet vorgefundenen und dort zu erwartenden Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Somit besitzen auch weit verbreitete und nicht gefährdete Spezies, wie beispielsweise Amsel, Buchfink oder Zaunkönig, diesen Status. Mit dem Kiebitz ist eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Vogelart vertreten.

Für die Dokumentation der Bedeutung von Vogelbrutgebieten wird in Niedersachsen üblicherweise ein vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) entwickeltes Verfahren angewendet, das über den Gefährdungsgrad, die Brutpaarzahlen und die Artenzahl die avifaunistische Bedeutung einer Fläche anhand eines differenzierten Punktsystems ermittelt (BEHM & KRÜGER 2013). Die Anwendung des Verfahrens ist nur für Gebiete mit einer Größe von mindestens 80 ha praktikabel, die Flächengröße der Planfläche beträgt mit ca. 15,8 ha jedoch weniger als 20 % dieser Mindestgröße. Aus diesem Grund erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung des Plangebietes als Vogelbrutgebiet auf der Basis der vorliegenden Potenzialansprache: Die im Plangebiet siedelnden Arten sind vornehmlich allgemein häufige und verbreitete Spezies. Unter den landesweit gefährdeten Arten sind insgesamt fünf Arten

zu erwarten, darunter drei Gebäudebrüter bzw. solche mit unspezifischer Nistweise. Darüber hinaus impliziert das Artenpotenzial mit Feldsperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling und Stieglitz fünf Arten der landesweiten Vorwarnliste. Aufgrund dieser im Rahmen eines Worst-case-Szenarios ermittelten Brutvogelvorkommen werden dem Untersuchungsraum eine lokale Bedeutung und damit mehr als nur eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zugeordnet.

## 4.0 ZUSAMMENFASSUNG

Die wichtigsten Ergebnisse der am 22.09.2016 in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführten faunistischen Potenzialansprache lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: Für das ca. 15,8 ha große Areal wurden drei Fledermaus-, zwei Lurch- und 38 Brutvogelarten deklariert. Die bedeutendsten Lebensräume befinden sich in dem stärker strukturierten westlichen Teil des Untersuchungsraumes. Sowohl für Fledermäuse als auch für die beiden übrigen Tiergruppen handelt es sich um im Kreis Ammerland häufige Vertreter, die in den entsprechenden Lebensräumen dieses Landkreises regelmäßig und in teils großer Zahl auftreten. Einige der im Untersuchungsraum zu überplanenden Bereiche, wie z. B. die im Westen / Südwesten gelegenen Gehölzbestände, werden aller Voraussicht nach von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt. In diesen Bereichen punktuell eingestreut sind großvolumige Bäume, die als potenzielle Höhlenbäume für diese Faunengruppe fungieren könnten. Mit Erdkröte und Grasfrosch beschränkt sich das Aufkommen an Lurchen auf zwei landes- und bundesweit nicht gefährdete Spezies, die sämtliche Großlandschaften Niedersachsens besiedeln. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt lediglich das Regenrückhaltebecken ein potenzielles Laichhabitat für diese Arten dar. In diesen Bereichen existieren zudem geeignete Sommerlebensräume und Überwinterungsbiotope für Amphibien. Dagegen weisen die nord- und ost-exponierten Ackerflächen überhaupt keine Bedeutung als Lebensräume für Amphibien auf. Die Brutvogelfauna setzt sich aus einigen typischen Agrarlandschaftsvertretern, einem großen Anteil an Gehölzbrütern sowie einzelnen Gebäudebewohnern zusammen. Der Hauptanteil an Brutvögeln findet sich in den von Gehölzen dominierten, naturnah geprägten Randbereichen, zu denen u. a. ein Hausgarten, ein Regenrückhaltebecken sowie diverse Gehölze im Bereich einer ehemaligen Hofstelle gehören. Während die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes nach dem hier durchgeführten Worst-case-Szenario aufgrund der Präsenz von fünf landesweit gefährdeten Arten mehr als nur allgemeine Bedeutung aufweisen, sind die Fledermaus- und Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes für den Naturschutz von jeweils allgemeiner, nicht jedoch von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung.

## 5.0 LITERATUR

BEHM K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33: 55-69.

BLAB, J. (1986): Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. - Kilda-V., Greven.

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. - Kilda-V., Greven.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (ed.) (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie. - http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html.

DENSE, C., G. MÄSCHER & U. RAHMEL (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Fledermäuse (Chiroptera). - Unpubl. Vorentwurf im Auftrag des NLWKN. - Hannover.

DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. - IHW-V., Eching.

GRÜNEBERG, C. & H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. - Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13: 221-226.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

KÜHNEL, K.-D., A. GEIGER, H. LAUFER, R. PODLOUCKY & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands. Stand Dezember 2008. - Naturschutz u. Biol. Vielfalt 70: 257-288.

LANDKREIS AMMERLAND (ed.) (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland. - Westerstede.

MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70: 115-153.

MESCHEDE, A. & K.-G. HELLER (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 66. - Bonn.

PASSARGE, H. (1991): Avizönosen in Mitteleuropa. - Ber. Bayrische Akademie Naturschutz Landschaftspfl. Beih. 8: 1-128.

PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 69: 1-706.

PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. 4. Fassung, Stand Januar 2013. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33 : 121-168.

SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & J. SMIT-VIERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 76: 1-275.

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

26215 Wiefelstede, 16.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0838/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, nördlich Feldtange";**
**hier: a) Aufstellungsbeschluss**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |

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

Herr Axel Eilers, Athing & Eilers OHG, Bahnhofstraße 8, 26655 Westerstede, hat mit Schreiben vom 13.02.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dörfliches Wohngebiet nördlich der Feldtange in Wiefelstede beantragt (siehe Anlage).

Das Grundstück war ursprünglich der Gemeinde zum Kauf angeboten worden. Aufgrund der wegen der Geruchsimmissionen und der Entwässerungsproblematik nur kleinteilig möglichen Wohnbebauung wurde das Kaufangebot seinerzeit jedoch nicht angenommen.

Herr Eilers hat sich im Vorfeld zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die bereits erstellten, erforderlichen Gutachten bereiterklärt. Hierzu wird nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen soll die vorhandene Bebauung an der Feldtange in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, nördlich Feldtange".**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**Anlagen:**

- Antrag Athing und Eilers
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Städtebauliches Konzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

ATHING & EILERS
Immobilien seit 1913

Athing & Eilers OHG • Bahnhofstraße 8 • 26655 Westerstede

Gemeinde Wiefelstede
z.Hd. Herrn Siemen
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
15. FEB. 2017
Eing.

Büro Westerstede
Bahnhofstraße 8
26655 Westerstede

Telefon 04488 52959-0
Telefax 04488 52959-29

Büro Wiefelstede
August-Hinrichs-Straße 6
26215 Wiefelstede

Telefon 04402 960386
Telefax 04402 960388

Internet
info@athing-eilers.de
www.athing-eilers.de

13. Februar 2017

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Bauplätzen in einem dörflichen Wohngebiet in Wiefelstede**

Sehr geehrter Herr Siemen,

wie bereits mehrfach mit dem Bauamt besprochen beabsichtigen wir in Wiefelstede nordwestlich der Straße „Feldtange" Wohngrundstücke in einem dörflich strukturierten Gebiet zu entwickeln. Geplant sind 5 große Grundstücke mit Größen von ca. 950 qm bis zu ca. 1160 qm. Diese können für Nutzgärten, Kleintierhaltung oder grünordnerische Maßnahmen durch private Grünflächen erweitert werden. Die Erschließung soll über eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße „Feldtange" erfolgen.

Die Aufteilung der ca. 8.600 qm großen Flächen ist im anliegenden städtebaulichen Konzept dargestellt. Mit der Aufteilung folgen wir im Wesentlichen Ihren Anregungen bzw. den Wünschen der Anlieger nach einer reduzierten, überschaubaren Bebauung. Bei einem späteren Verkauf sollen Anlieger bevorzugt werden, weitere Verkäufe sollen ähnlich den Vergabekriterien der Gemeinde Wiefelstede erfolgen.

Da sich der Planbereich derzeit noch als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB darstellt, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Aufgrund der dörflichen Strukturen und der Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke mit vorhandener Bebauung beabsichtigt. Zur Beurteilung der Geruchssituation liegt bereits ein Gutachten der Landwirtschaftskammer vor. Hiernach werden die Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet im Bereich der geplanten Baugrundstücke eingehalten.

Weiterhin wurde durch ein Entwässerungskonzept und eine Bodenuntersuchung nachgewiesen, dass die schadlose Oberflächenentwässerung des Gebietes möglich ist.
Dieses Konzept wurde Ihnen bereits durch das Ingenieurbüro Heinzelmann vorgestellt und für gut befunden.

Um das Baugebiet entwickeln zu können, stellen wir hiermit den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Änderung des Flächennutzungsplanes und bitten um eine Beratung in dem nächsten Bau- und Umweltausschuss.

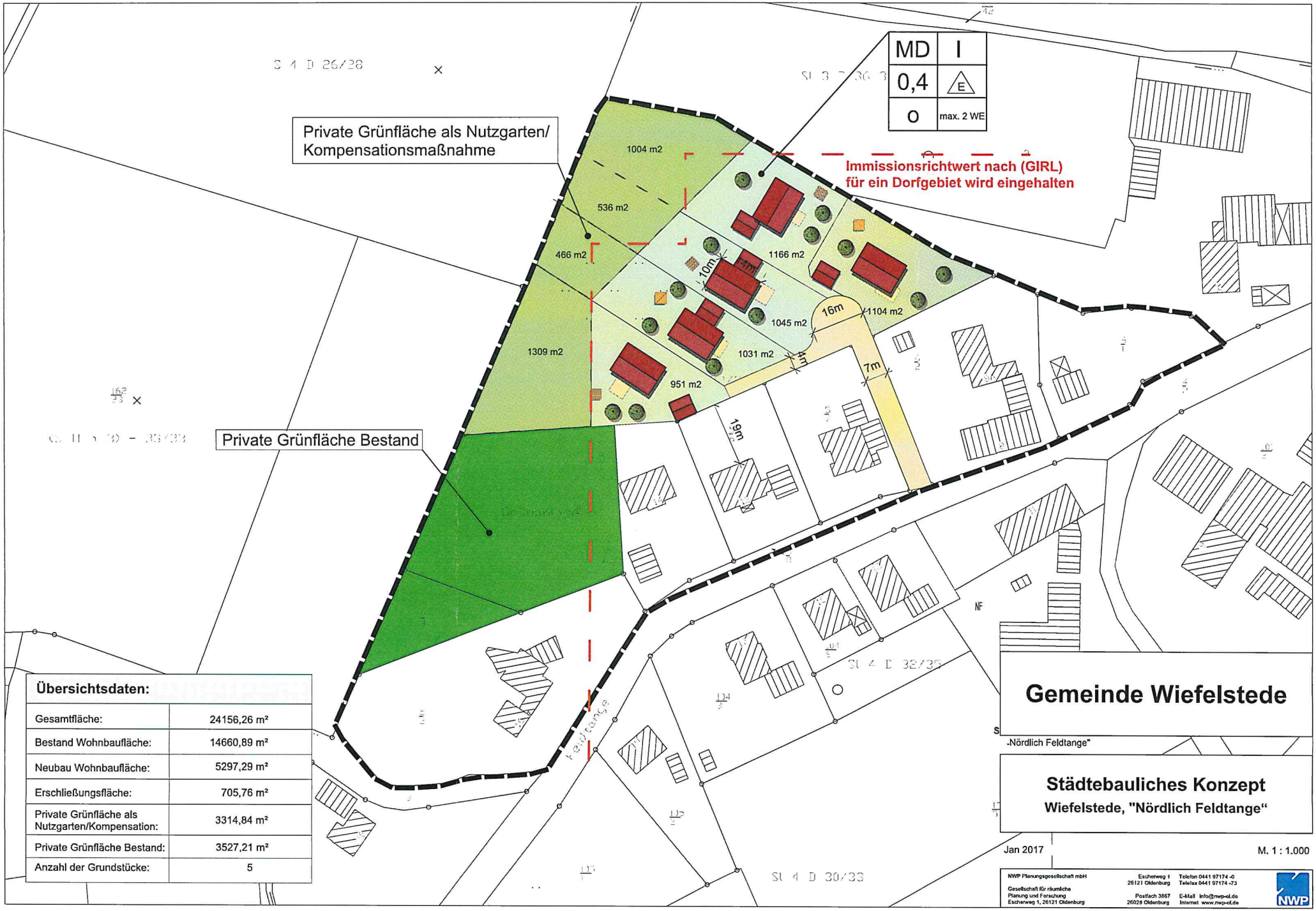
Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen bitten wir um entsprechende Info.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Eilers

Anlagen: städtebauliches Konzept




| Übersichtsdaten: | |
|---|---|
| Gesamtfläche: | 24156,26 m² |
| Bestand Wohnbaufläche: | 14660,89 m² |
| Neubau Wohnbaufläche: | 5297,29 m² |
| Erschließungsfläche: | 705,76 m² |
| Private Grünfläche als Nutzgarten/Kompensation: | 3314,84 m² |
| Private Grünfläche Bestand: | 3527,21 m² |
| Anzahl der Grundstücke: | 5 |

# Gemeinde Wiefelstede

„Nördlich Feldtange"

## Städtebauliches Konzept

**Wiefelstede, "Nördlich Feldtange"**

Jan 2017

M. 1 : 1.000

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

Es gilt die BauNVO 1990

| $MD_2$ | I |
|---|---|
| 0,4 | |
| o | TH≤4,50m<br>FH≤9,00m |

| $MD_1$ | I |
|---|---|
| 0,4 | |
| o | TH≤6,00m<br>FH≤9,00m |

Garten

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 50m

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

MD — Dorfgebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

P — Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**9. Grünflächen**

Private Grünfläche

Garten — Zweckbestimmung: Garten

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

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

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

**15. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 146

"Wiefelstede, Nördlich Feldtange"

VORENTWURF

Mai 2017 M. 1 : 1.000

**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# Textliche Festsetzungen

## 1. Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO

## 2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm nicht unterschreiten.

## 3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

## 4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von **20 m** für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

## 5. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet MD 1 auf 6,0 m und im Dorfgebiet MD 2 auf 4,50 m begrenzt:

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

## 6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet MD 2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Folgende Arten sind geeignet:

| **Deutscher Name** | **Wissenschaftlicher Name** | **Wuchsform** |
|---|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Baum |
| Faulbaum | Frangula alnus | Strauch |
| Feldahorn | Acer campestre | Baum/Strauch |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Baum |
| Hasel | Corylus avellana | Strauch |
| Heckenkirsche | Lonicera periclymenum | Strauch |
| Hundsrose | Rosa canina | Strauch |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Baum |
| Schlehe | Prunus spinosa | Strauch |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | Strauch |
| Stieleiche | Quercus robur | Baum |
| Weißdorn | Crataegus monogyna, C. laevigata | Strauch |

S 4 D 26/28

Sl 3 D 36/39

Private Grünfläche als Nutzgarten/
Kompensationsmaßnahme

Immissionsrichtwert nach (GIRL)
für ein Dorfgebiet wird eingehalten

neue Bäume

Private Grünfläche Bestand

Bäume vorhanden

Grünanlage

1004 m2
536 m2
466 m2
1309 m2
1166 m2
1045 m2
1031 m2
951 m2
1104 m2

10m
14m
16m
4m
7m
19m

Feldtange

(S II a 3) - 33/33

Sl 4 D 32/35

Sl 4 D 30/33

NF

| Übersichtsdaten: | |
|---|---|
| Gesamtfläche: | 24156,26 m² |
| Bestand Wohnbaufläche: | 14660,89 m² |
| Neubau Wohnbaufläche: | 5297,29 m² |
| Erschließungsfläche: | 705,76 m² |
| Private Grünfläche als Nutzgarten/Kompensation: | 3314,84 m² |
| Private Grünfläche Bestand: | 3527,21 m² |
| Anzahl der Grundstücke: | 5 |

# Gemeinde Wiefelstede

„Nördlich Feldtange"

## Städtebauliches Konzept zum B-Plan 146

**Wiefelstede, Nördlich Feldtange**

Mai 2017

M. 1 : 1.000

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

**Gemeinde Wiefelstede** 26215 Wiefelstede, 16.05.2017
**Der Bürgermeister**
**Fachdienst Bauverwaltung**
**Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer**

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0839/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**118. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146);**
**hier: a) Änderungsbeschluss**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, nördlich Feldtange“ (s. Vorlagen-Nr. B/0838/2017) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Bauentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 118. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146).**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**Anlagen:**

- Planzeichnung Vorentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 118. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2012 LGLN

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

### Planverfasser

Die 118. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

---
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 118. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 118. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Genehmigung

Die 118. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... .....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

---

### Beitrittsbeschluss

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

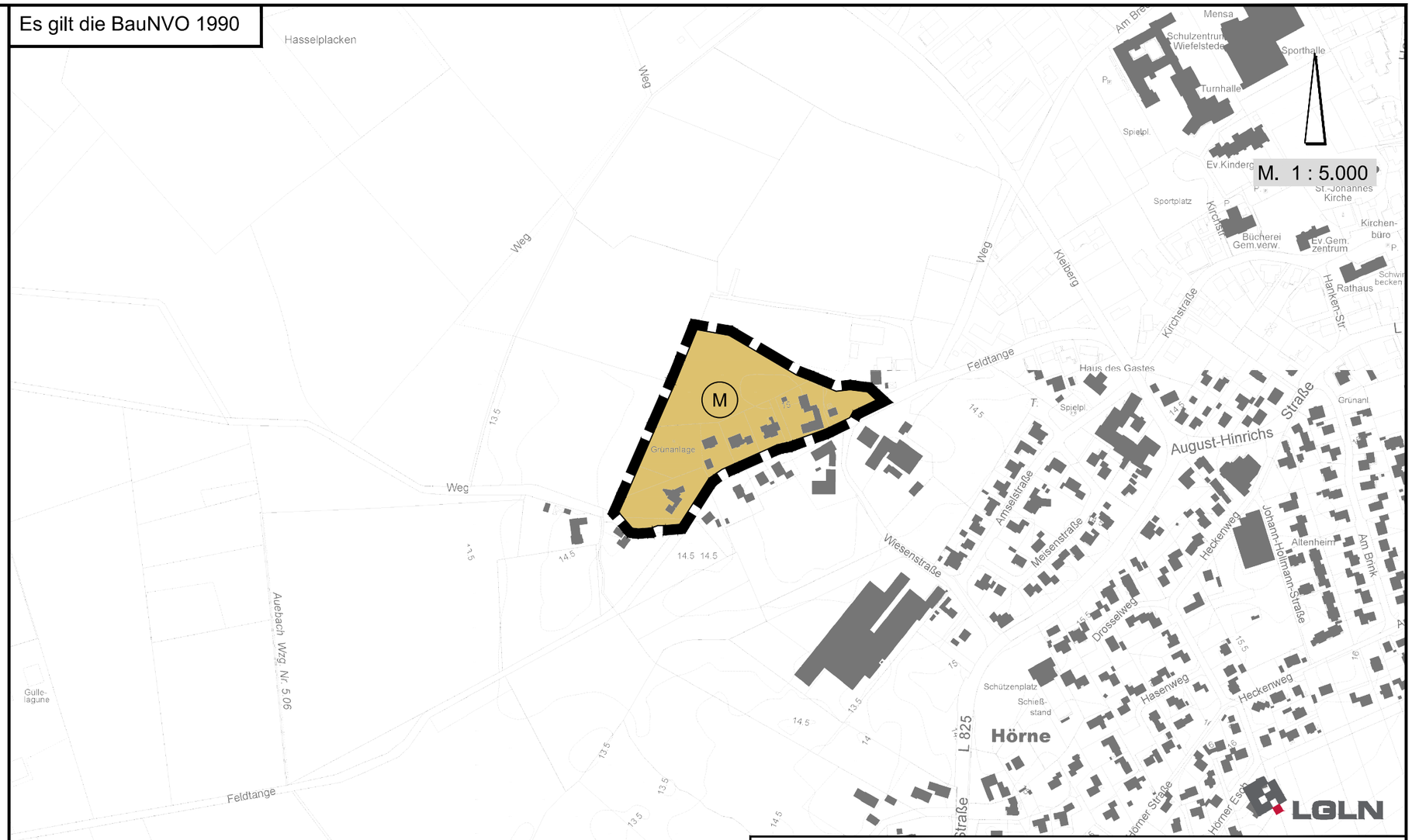
Die 118. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990




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

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 118. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 118. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 118. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 118. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

M — Gemischte Baufläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

# Gemeinde Wiefelstede

## 118. Flächennutzungsplanänderung

Entwurf

Stand: Mai 2017


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

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0824/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**
**b) Satzungsbeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 19.06.2017 | öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 29 I gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 I lag in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 20.04.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 09.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 I einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

**b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
- Städtebauliches Konzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

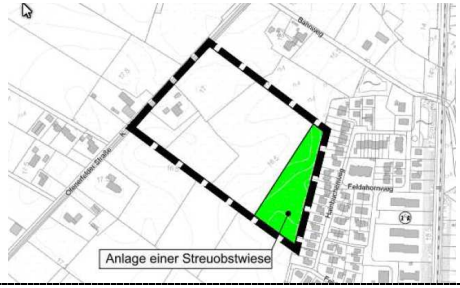
Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 29I „Heidkamp-Erweiterung“

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

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>19.04.2017 | Die fehlenden 13.319 Werteinheiten sind noch zu kompensieren und die Kompensationsmaßnahmen nach Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Die Sanierung von 195 Metern Wallhecke kann im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes des Landkreises Ammerland durchgeführt werden. Hierfür wäre ein Auftrag von der Gemeinde Wiefelstede erforderlich. Ich bitte daher, rechtzeitig Kontakt mit meiner unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die Kompensation wird vom Investor eine Fläche in Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64) bereitgestellt. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die intensiv beweidet wird (Pferde, Rinder). Im Osten schließt der Siedlungsrand an, nördlich ist eine Mischwaldfläche vorhanden. Für die Kompensation ist im B-Plan ein Bedarf von 13.319 WE ermittelt worden. Die Grünlandfläche ist insgesamt etwa 4,1 ha groß.<br>Für die Kompensation wird im rückwärtigen Bereich eine Streuobstwiese angelegt und unterhalten. Hierzu sind innerhalb der Grünlandfläche heimische Obstbäume als Hochstämme in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 bis 15 m anzupflanzen. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist eine Aufwertung von 1,5 WE anzusetzen, so dass sich ein Flächenbedarf von rd. 8.880 m² ergibt. Die Abstimmung mit dem Landkreis hat ergeben, dass die Kompensationsfläche grundsätzlich geeignet ist. Auf eine zuvor angedachte Heckenpflanzung parallel der Straße wird auf Aufregung der UNB verzichtet. Die vorhandenen Wallhecken und neu zu pflanzenden Obstbäume sind wirksam viehkehrend auszuzäunen. Der Übersichtplan über Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche (Streuobstwiese) wird dem Umweltbericht beigefügt. |
| | | |  |
| | | | Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung LK Ammerland | Da für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken laut Planentwurf abweichend vom Vorentwurf nicht mehr eine öffentliche, sondern nun eine private Grünfläche überlagernd festgesetzt werden soll, ist noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt wird (Hinweis: laut Kapitel 2.4.2 und 2.4.3 der Begründung soll weiterhin eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden?; ich bitte um Aufklärung der widersprüchlichen Aussage). | Die Durchführung der Maßnahmen zur Regenrückhaltung wird im Erschließungsvertrag geregelt.<br><br>Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. Es wird eine private Grünfläche festgesetzt. |
| | | Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen. | Der Hinweis wird beachtet; die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt. |
| | | Die Begründung ist hinsichtlich der Belange der Raumordnung noch zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Im Kapitel 1.5.1 der Begründung wird auf das Landes-Raumordnungsprogramm verwiesen. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 17.02.2017 in Kraft getreten, sodass der Verweis auf die Änderung im Jahr 2012 nicht mehr aktuell ist. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. Gemäß den Änderungen in 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. |
| | | Das Kapitel 1.5.2 beschreibt die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Ammerland. Dabei sollten nicht nur die Festlegungen für Wiefelstede, sondern insbesondere die Festlegungen zu Metjendorf als Standort für die Planung erwähnt werden. | Die Hinweise zum RROP werden berücksichtigt. Kapitel 1.5.2 wird um die raumordnerische Zuordnung Metjendorfs als Grundzentrum und der Vorsorge- und Vorranggebiete ergänzt. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung LK Ammerland | Darüber hinaus legt das RROP für den Planbereich nicht nur ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest, sondern überlagernd auch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Entsprechend dieser Änderungen ist auch das Kapitel 3.2.1 der Begründung zum Umgang mit diesen Festlegung in der Abwägung noch zu ergänzen. | In Kapitel 3.2.1 wird die Bezeichnung zum Vorsorgegebiet für Landwirtschaft konkretisiert und die Abwägung wie folgt ergänzt:<br>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. |
| | | Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird redaktionell ergänzt. |
| | | Die textliche Festsetzung Nr. 2 b) sollte redaktionell überarbeitet werden ("überschreiten" anstatt "überschritten werden"). | Der Hinweis wird beachtet; die Festsetzung wird angepasst. |
| | | Im Kapitel 3.1.1 der Begründung ist meines Erachtens die Rechtsgrundlage für geschützte Landschaftsbestandteile zu korrigieren (§ 29 BNatSchG anstatt § 33 BNatSchG). Die städtebaulichen Übersichtsdaten (Kapitel 6.1 der Begründung) sind noch der geänderten Planung (es soll keine Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R mehr festgesetzt werden) anzupassen. Auch in der Legende zum Erschließungskonzept kann der Fuß- und Radweg gestrichen werden. Im Kapitel 6.3 der Begründung ist der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB doppelt genannt. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur. Ich empfehle, in der Legende zur Höhe baulicher Anlagen der besseren Transparenz wegen die Angabe "9,00 m" durch "8,80 m" zu ersetzen. | Die redaktionellen Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst. |
| | | Zu den Stellungnahmen der Telekommunikationsunternehmen zu dieser Bauleitplanung weise ich der Vollständigkeit halber auf § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) hin. Für Rückfragen zu einigen sprachlich-redaktionellen Auffälligkeiten stehe ich gerne zur Verfügung. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 2 | Haaren-Wasseracht<br>Herr Lueken<br>Sandweg 2<br>26160 Bad Zwischenahn<br><br>13.04.2017 | Gegen den Bebauungsplan Nr. 29 I bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken.<br><br>Die Ableitung des Oberflächenwassers soll in den Wasserzug 3.00/2 der Haaren-Wasseracht erfolgen. Der Wasserzug ist in dem Bereich verrohrt. Das letzte Stück der Verrohrung erfolgte ungenehmigt mit einem Durchmesser von 150 mm. Dieser Durchmesser ist für ein Verbandsgewässer viel zu gering.<br><br>Das Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht beginnt daher zukünftig ab dem neu geplanten Schacht R1, der in die vorhandene Leitung gesetzt werden soll. Die Unterhaltung des gesamten verrohrten Abschnittes des Verbandsgewässers vom Schacht R1 bis zum Grundstück Alter Postweg 4 E obliegt vereinbarungsgemäß der Gemeinde. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 3 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr<br>Geschäftsbereich Oldenburg<br>Kaiserstr. 27<br>26122 Oldenburg<br><br>06.04.2017 | Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes liegt ca. 170 m westlich der L 824 „Heidkamper Landstraße" und rd. 190 m nördlich der K 346 „Alter Postweg" im Ortsteil Wiefelstede-Heidkamp. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29I soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohngrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) dienen. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Usedomstraße" erschlossen.<br><br>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind betroffen. Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29I Stellung genommen.<br><br>Die in meinem o. g. Schreiben gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt. | Die Hinweise zur Bestandsituation werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

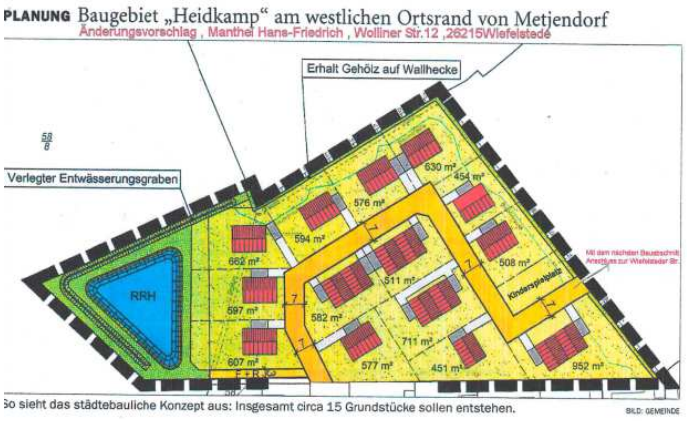
| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung<br>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | Die Baustellenverkehre sollen über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein" abgewickelt werden. Weitere Anregungen und Hinweise sind von hier nicht vorzutragen.<br><br>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird beachtet. |
| 4 | EWE Wasser GmbH,<br>Postfach 576,<br>27455 Cuxhaven<br><br>20.03.2017 und<br>05.04.2017 | Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen.<br><br>In der Wolliner Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal, über den das Erschließungsgebiet entwässert werden kann.<br><br>  <br> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird beachtet.<br><br>Die Anlage wird beachtet. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Einwender 1<br>07.04.2017 | Ich möchte betonen, dass ich betroffener Anwohner der unter Betreff genannten Fläche bin und auch an allen diesbezüglichen Ratssitzungen wie auch der Bürgerversammlung im Hotel Köhncke teilgenommen habe. Meine Bedenken hierzu wie folgt: | |
| | | 1.-Die Erstellung von 19 Wohneinheiten über eine Gesamtzeit von ca. 10 Jahren ist für alle Anwohner unzumutbar. Einem privaten Bauherrn wird von der Gemeinde auferlegt nach dem Grundstückkauf in ca. 2 Jahren mit dem Bau zu beginnen und dann in einem angemessenen Zeitraum fertig zu sein. Diese Vorgehensweise sehe ich hier nicht. Wenn Sie, Bürgermeister Pieper in der Ratssitzung vom 27.02.2017 auf Kritik der Opposition zu dieser Baugenehmigung antworteten -"Der Bedarf ist da und deshalb stimmen wir diesem Bauantrag zu"- ist diese Antwort von Ihnen völlig kontraproduktiv, denn wenn ein Bedarf vorhanden ist, so ist dieser schnellstens zu decken und nicht über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. | 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. |
| | | 2. -Diese enge Bebauung der Fläche 29 I ist eine unsinnige und nicht zu verantwortende Zerstückelung unserer Natur, welche für uns alten Anwohner nicht zu akzeptieren ist. Sie lassen diese schleichende Zerstörung zu um einem Investor und Ratsmitglied Vorteile zu verschaffen, was zur Folge hat, das die Immobilien der alten Anrainer zu Gunsten neuer Ansiedler entwertet werden. Dies können wir so nicht hinnehmen und werden es auch nicht. Ändern Sie dieses Vorhaben zur Zufriedenheit Aller. | 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.<br><br>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. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | | 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 ich 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.<br><br>Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grundflächen, durch die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus sowie durch erforderliche Wallheckendurchbrüche wird vollständig kompensiert. Eine Kompensation erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld. |
| | | 3. -Wie Ihnen bekannt sein dürfte, wurde die Fläche 29 I schon seit Jahren nicht mehr beweidet, was zur Folge hatte, das sich dort die Maulwurfpopulation explosionsartig entwickelt hat. Bekannt sein dürfte ebenfalls, dass diese Gattung unter Naturschutz steht und das Töten rechtliche Folgen nach sich zieht. | Der Maulwurf ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Art aufgeführt.<br>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. |
| | | Dies wurde in der Bewertung über Auswirkung auf Tiere, Pflanzen usw. durch den Naturschutz mit keinem Wort erwähnt und berücksichtigt. Ich werde es nicht hinnehmen, dass durch die großen Baumaßnahmen wie Kanal-und Straßenbau diese Population einfach vernichtet wird. Wir haben auf dieser Fläche noch Hasen, Fasane, eine Rebhuhnkette, Rehwild und vieles andere mehr. Rundherum findet intensive Landwirtschaft statt. Wohin soll dieses Wild noch ausweichen können außer auf den umliegenden Straßen plattgefahren zu werden. Fragen Sie mal die umliegenden Jagdpächter wieviel Fallwild die jährlich zu beklagen haben. | 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.<br><br>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. |

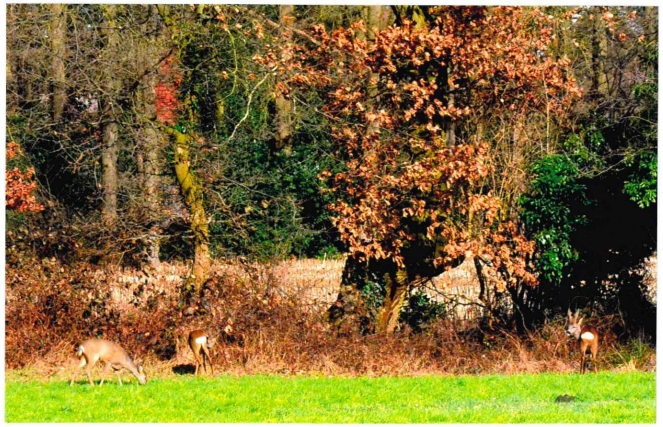
| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | 4. Nun zur Trassenführung in dem Baugebiet 29I. Schon in der Bürgerversammlung im Hotel Köhncke habe ich erklärt, das eine Anbindung an die Fläche -109.FNP weiter bis zur Wiefelsteder Straße eingeplant werden sollte, um eine höhere Verkehrsbelastung über Wolliner-und Usedom Straße entgegen zu wirken, was Herr Siemen abtat mit dem Einwand, diese Strecke würde dann als Abkürzung genutzt und zu mehr Verkehr führen. Diese Sichtweise ist völlig unrealistisch, da kein Autofahrer, der dadurch schneller an sein Ziel kommen möchte, einen Weg wählen würde der möglicherweise durch eine 30er Zone führt und wo er auch noch Slalom fahren muss. Zu berücksichtigen wäre auch, dass die neuen Anwohner der Fläche 29 I, wenn sie nach Oldenburg oder Wiefelstede fahren wollen, lange Umwege über die Wolliner-oder Usedom Straße nehmen müssten, was zur Folge hätte, das es in diese Bereich zu erhöhten Emissionen und zu mehr Lärm käme. Beides macht krank wie man weiß, besonders bei älteren Menschen, wie wir es nun einmal in der alten Siedlung sind.<br><br>Ich lege Ihnen eine Zeichnung über einen geänderten Verlauf der Trasse in 29 I bei, diese würde dann an die Fläche -109.FNP-anbinden,und sollte in gleicher Weise weiter wie auf 29 I geführt werden, damit diese Straße gar nicht erst als Abkürzung in Frage kommt-zum Wohle Aller. Sollte die Planung mit Wendehammer auf 29 I realisiert werden, kann die Öffentlichkeit nur sagen: " Schilda lässt grüßen".<br><br>Ist die Fläche 109 FNP fertig bebaut müsste jeder Anwohner wie auch die Kinder, die in die Fläche 29I wollen weite Umwege fahren bzw. gehen um an ihr Ziel zu kommen. Auch der Weg zum Kindergarten am Alten Postweg und zur Schulbushaltestelle wären unnötiger weise extra lang sollten Sie die Trassenführung in 291 so realisieren wie geplant. | 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. Bei einer Erschließung des Plangebietes an die L 824 (Heidkamper Landstraße) wäre der Kindergarten nicht mehr in fußläufiger Entfernung.[1]<br><br>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 Neuenkruge 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.<br><br>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.<br><br>11 Grundstücke x 1,2 WE = 13,2 WE<br>4 Grundstücke x 2,4 WE = 9,6 WE<br>= 22, 8 WE x 1,5 Pkw = 34,2 Pkw x 0,35 = <u>12 Pkw</u> in der Spitzenstunde<br><br>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. |

[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)

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | 5.-Ja, und was ist eigentlich mit den Bedürfnissen der Kinder in dieser Ansiedlung. Wo haben die eigentlich eine Spielfläche für sich? Hier haben wohl der Investor und auch der Rat die soziale Verantwortung gegenüber den Bürgern vergessen. Hat das Gewinnstreben heute Vorrang?<br>  <br> | 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.<br><br>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.<br><br>Die Anregung einer zweiten Zufahrt wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 2 | Einwender 2<br>20.04.2017 | Wenn Bürgern der Gemeinde Wiefelstede die freie Sicht auf die Natur genommen wird, kann man das gewiss nicht gutheißen. Wir werden als Hausbesitzer in Heidkamp (Wolliner Straße 10) mit dem o.g. Bebauungsplan für das unmittelbar an unser Grundstück angrenzende Gelände nach fast 40 Jahren unserer gewohnten „Weitsicht", die gerade mir als Journalist besonders wichtig ist, beraubt. Eigentlich schade, sehr, sehr schade! | 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.<br><br>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.<br><br>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. |
| | | In den im Internet einsehbaren Unterlagen zu dem Bebauungsplan haben wir leider nichts über den Schutz der dort lebenden Tierwelt gefunden. Wo werden wir künftig die Rehe beobachten können, die häufig auf der zu bebauenden Fläche zu sehen sind. Die beigefügten Fotos entstanden noch im Februar dieses Jahres. Auch Hasen, Rebhühner, Fasane und nicht zuletzt zahllose (unter Naturschutz stehende) Maulwürfe bevölkern das ehemalige Weideland.<br><br>Unsere beiden Kinder haben alles zum Glück noch naturnah erleben können, haben im Herbst auf der Wiese Drachen steigen lassen. Unseren Enkelkindern werden wir diesen Anblick wohl leider nicht mehr bieten können. | 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. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 2 | Es ist bei Plänen dieser Art stets von zu schaffenden „Ausgleichsflächen" für die natürliche, aber künftig verloren gegangene Landschaft die Rede. Es fehlen leider jegliche Angaben, wo diese Flächen in der Gemeinde Wiefelstede geplant bzw. zu finden sind. | Für die Kompensation wird vom Investor eine Fläche in Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64) bereitgestellt. Als Kompensationsmaßnahme wird ein Teil der Weidefläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. |
| | | Ist eigentlich untersucht worden, ob die geplanten Bauarbeiten Auswirkungen auf die Substanz der benachbarten Gebäude haben könnten? | 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. |
| | | Warum sollen sich die Bautätigkeiten mit entsprechenden Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für alle Anlieger auf, wie zu hören war, rund acht Jahren erstrecken, wenn doch Wohnraum in der Gemeinde angeblich dringend benötigt wird? Andere Grundstückskäufer müssen nach unseren Information doch wesentlich schneller mit dem Bau ihres Hauses beginnen. | 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. |
| | | Viele Fragen, die aus unserer Sicht bisher äußerst unzureichend geprüft bzw. beantwortet wurden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwender wird die Abwägung mit Beantwortung seiner Fragen zugestellt. |
| | | Im Gastgeber-Verzeichnis der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1991 heißt es noch vollmundig: „Wiefelstede ... wo die Natur noch zu Hause ist". Damit wird es wohl künftig immer weniger. Mit der geplanten Bebauung verliert die Gemeinde aus unserer Sicht viel an Attraktivität sowie Wohn- und Lebensqualität. Wir fordern alle Beteiligten daher auf, die Pläne noch einmal gründlich zu überdenken bzw. zu überarbeiten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im näheren Umfeld ausreichend Freiflächen und Naherholungsräume vorhanden sind. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 2 | Anlage: Fotos:<br>  <br>  | Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. |

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den ...........................

Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN

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

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

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

Westerstede, den ...........................

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

### Planverfasser

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

Oldenburg, den ...........................

(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den ...........................

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den ...........................

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 29 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ...........................

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ........................... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 I ist damit am ........................... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ...........................

Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 29 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ...........................

Bürgermeister

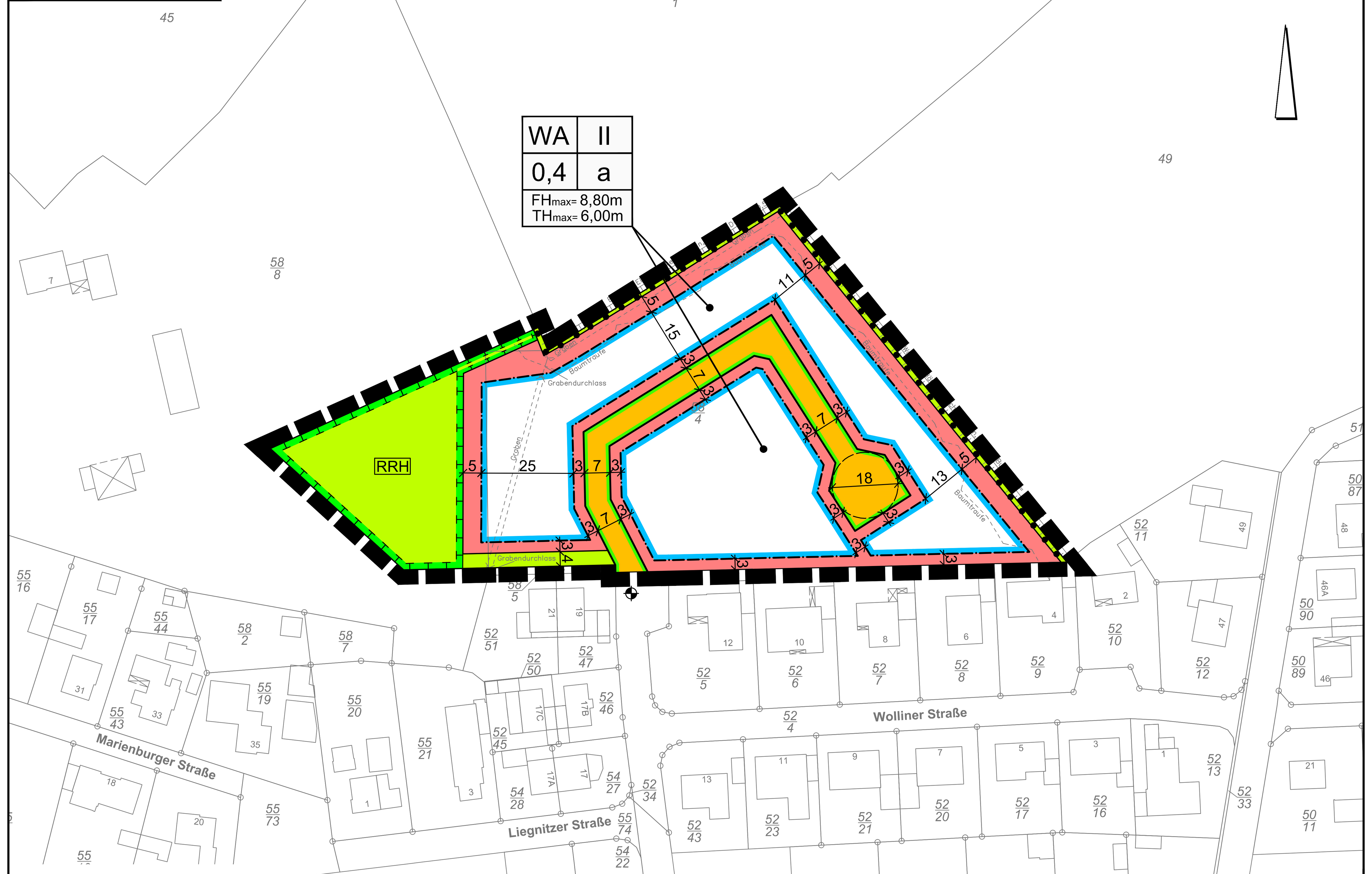
### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ...........................

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990




Planunterlage angefertigt von:
**Vermessungsbüro**
**Alfred u. Dirk Menger**
**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az:157019-3 Stand : 22.10.2015

0 10 20 50 m

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max=8,80m, TH max=6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

- Private Grünfläche
- RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Textliche Festsetzungen

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

**2. Höhe baulicher Anlagen**

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

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

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

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

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

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

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

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

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

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

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

**6. Abweichende Bauweise**

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

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

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

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

**8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

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

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

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

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

# Örtliche Bauvorschriften

**1. Dachgestaltung**

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

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

**2. Einfriedungen**

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

# Hinweise

**Denkmalschutz**

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

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

**Altablagerungen**

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

**Brauchwasseranlagen**

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

**Verkehrslärm**

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

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

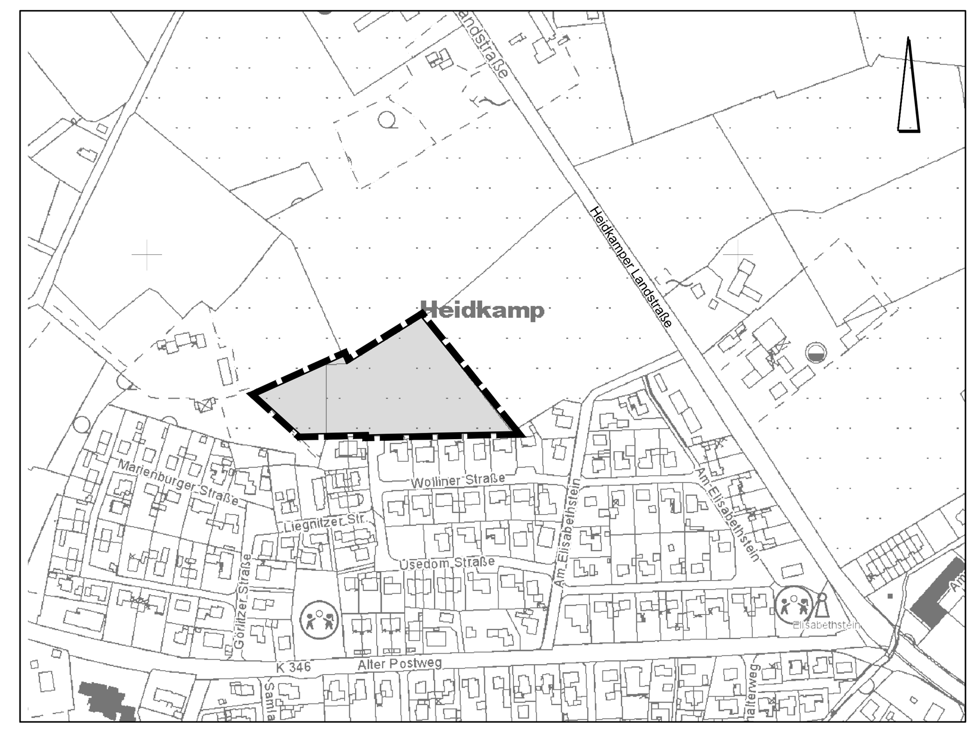
# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 29 I

## "Heidkamp Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung




Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2017

M. 1 : 1.000

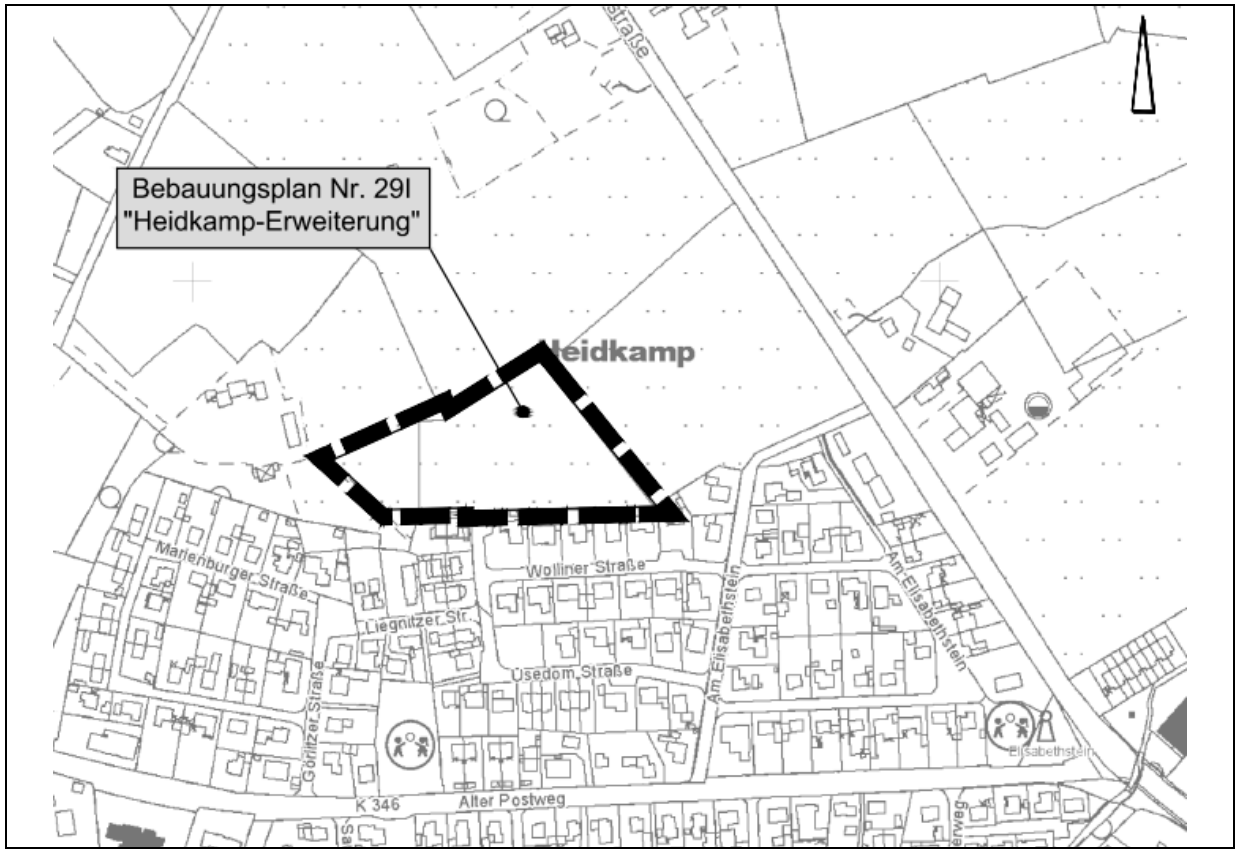
**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# Gemeinde Wiefelstede

## 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI, 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 Wohngebiets am „Alten Postweg“ (K 346) sowie südwestlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824). Die Entfernung zur Landesstraße beträgt ca. 170 m, die zur Kreisstraße ca. 190 m. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Metjendorf im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heidkamp“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Am nördlichen sowie östlichen Rand ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. Im Westen wird das Plangebiet von einem Graben durchzogen.

### 1.5 Planungsrahmenbedingungen

#### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 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 Wohnbaufläche vorhanden. Die übrigen Flächen im Anschluss an das Plangebiet sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

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

### 1.5.4 Bebauungspläne

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich ein Spielplatz nördlich der Straße „Alter Postweg“.

### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf**

Die Gemeinde hat im März 1999 eine Entwicklungsstudie für den Ortsteil Metjendorf erstellt. Dort wurden die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Metjendorf untersucht und potentielle Siedlungsflächen ausgewiesen. Die Flächen wurden größtenteils als Bauflächen entwickelt oder stehen nicht zur Verfügung. Die Entwicklungsstudie wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Die Fläche des Plangebiets stellt dabei eine Potentialfläche zur Siedlungsentwicklung innerhalb des Konzepts dar. Die Fläche ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) und der geringen Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet.

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckenden Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Metjendorf weitestgehend ausgeschöpft sind. Daher soll die in Heidkamp westlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824) gelegene Fläche des Entwicklungskonzeptes Metjendorf kurzfristig als Baufläche entwickelt werden.

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

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

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

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

### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

#### 3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Baulärm ist bei lediglich 2 geplanten Bauvorhaben pro Jahr eher gering einzuschätzen.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen wird die Anzahl der Grundstücke begrenzt. Die überbaubare Fläche hat sich im Vergleich zu vorherigen Konzepten nicht geändert.

#### 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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 Erholungsträume 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 abgeregt. 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 ich 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 Neuenkruge 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 Addicks[3] 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 Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer[4] erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[5] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten.

4 Immissionsschutzgutachten 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 | 30.08.2016 |
| und Frist bis zum | 30.09.2016 |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: | 27.02.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 09.03.2017 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | 20.03.2017 bis 20.04.2017 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | 17.03.2017 |
| und Frist bis zum | 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 wird eine private Grünfläche für ein Regenrückhaltebecken und einen Graben festgesetzt.

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

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

| **Relevante Ziele des Umweltschutzes** | **Berücksichtigung in der Planung** |
|---|---|
| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.<br><br>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.<br><br>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung ge- | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.<br>Für die Planung werden zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Heidkamp wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.<br>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen der bedeutende Gehölzstreifen erhalten bleibt und zudem Gehölzbestände zur Einrahmung des Plangebietes vorgesehen werden. |

| Relevante Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|
| tragen werden. | |
| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
| Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass<br>1. die Biologische Vielfalt,<br>*2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br>*3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft<br>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). | Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Intensivnutzung.<br>Von besonderer Bedeutung ist der Wallheckenkomplex im Norden und Osten, der in einen Gesamtverbund eingefasst ist. Trotz Erhalt der Bäume ist jedoch eine Abwertung (mit Verlust des Schutzstatus) in die Eingriffsbeurteilung einzustellen.<br>Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.<br>Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände und der Ergänzungspflanzungen zumindest teilweise aufrechterhalten. |
| **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** | |
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden. | Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad festgesetzt (GRZ von 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die als Eingriffe zu bewerten sind, zu erwarten. |
| **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** | |
| Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)<br>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG). | Ein im Westen ausgeprägter, kleinerer Graben wird von Bauflächen überplant und im Zusammenhang mit dem Rückhaltebecken verlagert<br>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.<br>Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten. |

| **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** | |
|---|---|
| Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. | Die Belange des Lärmschutzes sind durch den vorliegenden Abstand von der L 824 nicht betroffen. Emissionsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen werden aufgrund vorhandener Abstände ebenfalls nicht erwartet. |
| **Schutzgebiete und geschützte Objekte** | |
| Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG) | Im Gebiet befindet sich auf der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke, die durch eine Grünflächenausweisung im Bestand gesichert wird. Dennoch kommt es durch die heranrückende Bebauung zu einem Wert- und Funktionsverlust, der im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zu kompensieren ist. |
| **Landschaftsrahmenplan** | |
| Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken. | Die Gehölze auf der Wallhecken werden erhalten, jedoch kommt es durch die heranrückende Bebauung zu einer Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutz aufgehoben wird und im Rahmen des Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden kann. |

## 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

### 1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote

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

**Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[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 Landschaftsrahmenplan[7] 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 Landschaftsrahmenplans[9] 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 beschrieben[10] (vgl. auch Bestandsplan im Anhang).

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

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

Zu der nördlich und östlich des Plangebietes angrenzenden Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ist ebenfalls ein schmaler Graben vorgelagert. Auf dem überwiegend gut erhaltenden Wall, ist noch ein Altbaumbestand von markanten Stieleichen und Buchen ausgebildet, untergeordnet kommen auch Eberesche, Birke, Zitterpappel, Stechpalme und Brombeere etc. vor.

Nach der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** liegt das Plangebiet innerhalb eines Grünland-Acker-Areals - stark eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe IV).

### Landschaftsbild

Landschaftsprägend ist zum einen die lockere, durch Gärten geprägte Bebauung des Ortsrandes von Metjendorf bzw. Heidkamp, sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen. Wertvolle Gliederungselemente stellen die Wallhecken dar, die den Gesamtraum gliedern und das Plangebiet im Norden und Osten begrenzen. Der bestehende Ortsrand ist hier offen ausgeprägt - ohne einrahmende Gehölze. Erst im Osten markiert der weitere Verlauf der Wallkecke den Siedlungsrand.

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

### Mensch

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

---

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 Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[11] 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 Städtetages[12].

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

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

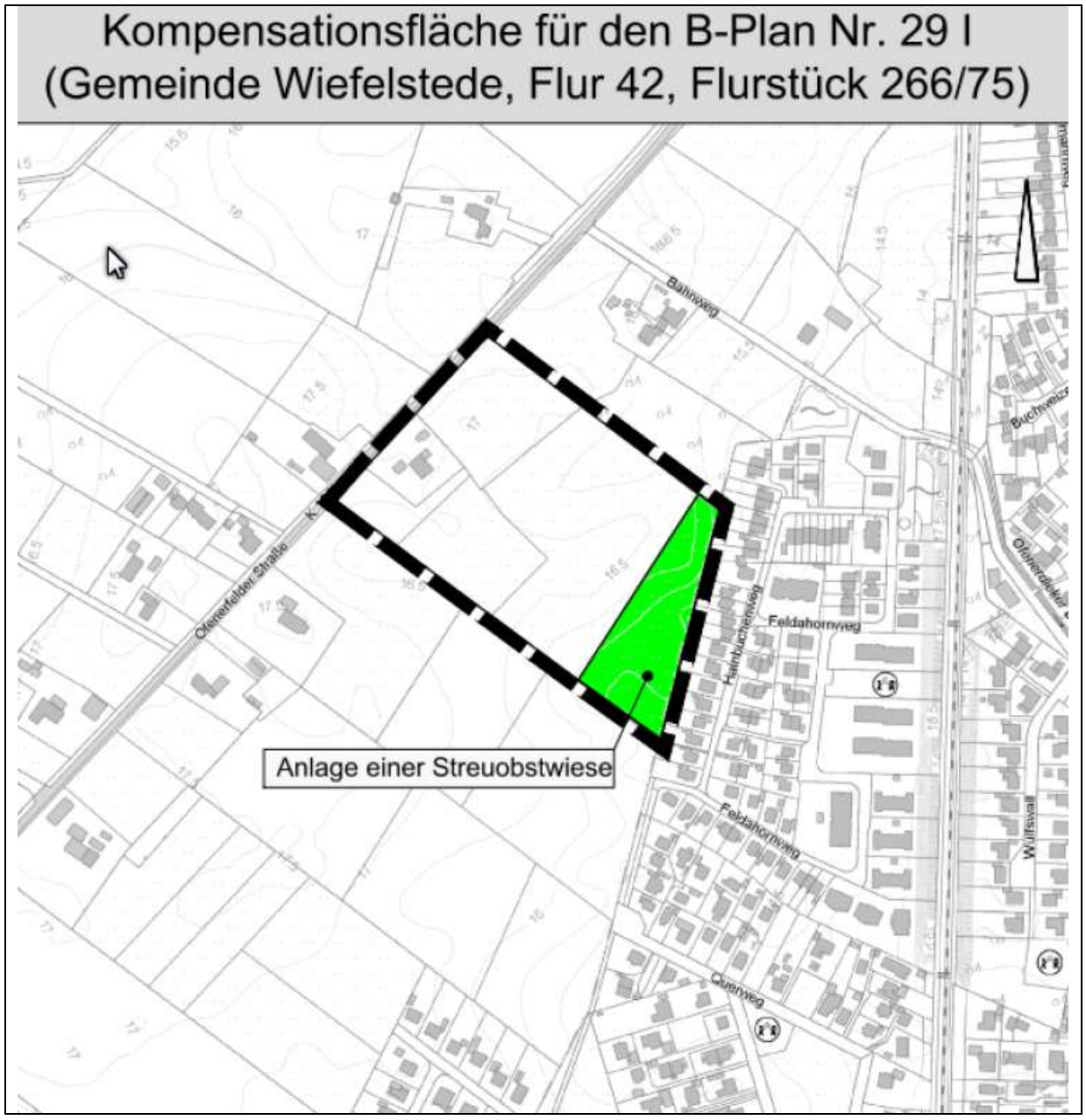
| **Apfelsorten** | **Birnen** | **Pflaumen/Zwetschen** |
|---|---|---|
| Alantapfel | Conference | Borsumer Hauszwetsche |
| Bohlenapfel | Gellerts Butterbirne | Bühler Frühzwetsche |
| Königsrenette | Gräfin Paris | Brunelle Pflaume |
| Jakob Lebel | Gute Graue | The Czar |
| James Grieve | Honigbirne | 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, Brennnessel, 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).




➢ **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 Landschaftsrahmenplan[13] sowie gängiges Kartenmaterial[14] 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 Bodenübersichtkarte 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:

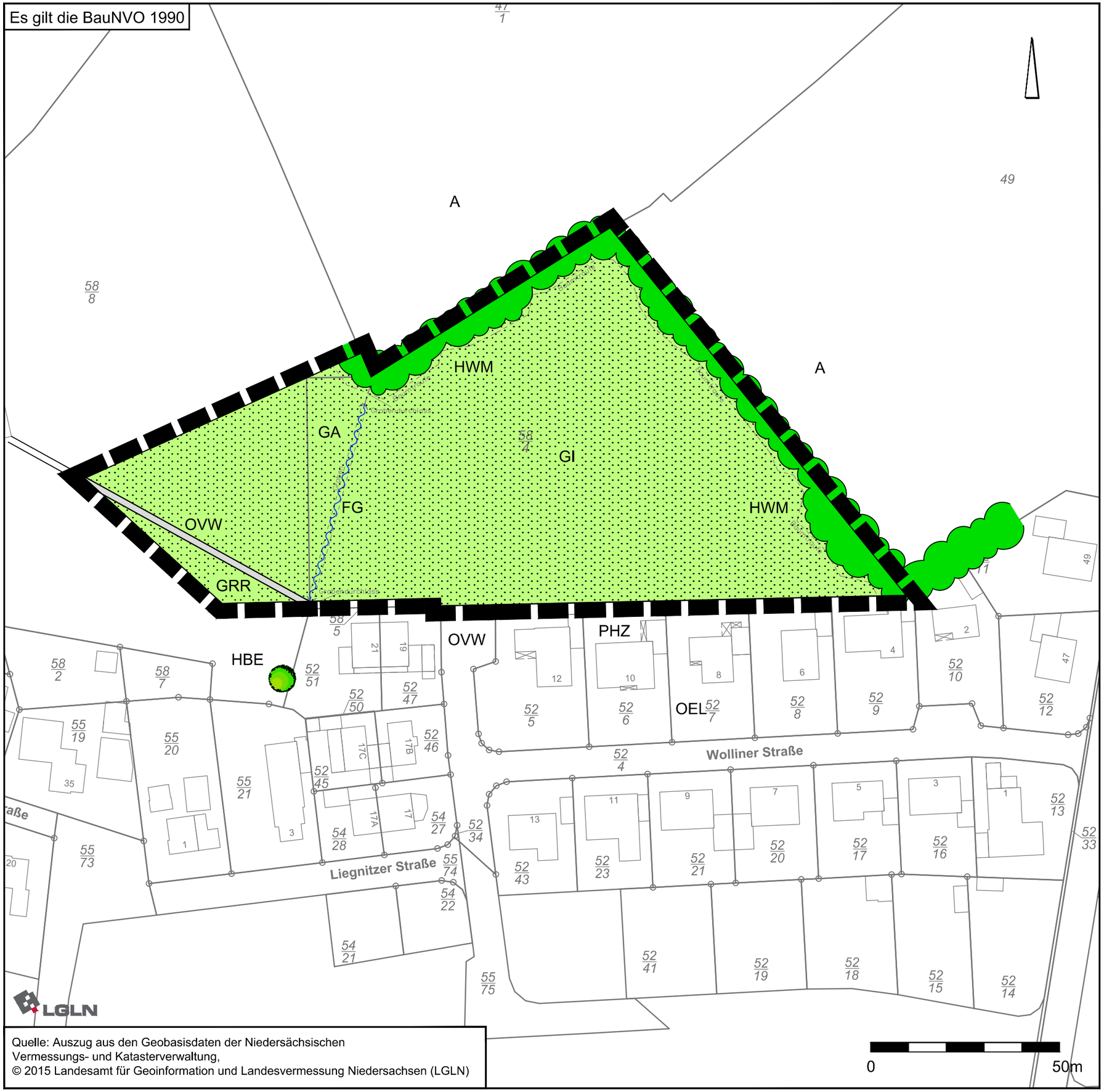
- Erhalt des Bestandes der Wallhecke, jedoch Aufhebung des Schutzstatus mit entsprechender externer Kompensation.
- Einbindung der neuen Wohngrundstücke durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung,
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.
- Trotz Festsetzung o.g. Maßnahmen ist aufgrund der Versiegelung innerhalb der Grundstücke und für die Erschließung kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich, zzgl. zu der Kompensation der Wallhecke.

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

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

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

Es gilt die BauNVO 1990




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

**Biotoptypen/Nutzungen**

**Wälder, Gehölze**

| | |
|---|---|
| HWM | Baum-Strauch-Wallhecke |
| HBE | Einzelbaum |

**Gewässer**

| | |
|---|---|
| FGR | Nährstoffreicher Graben |

**Acker/Grünland**

| | |
|---|---|
| A | Acker |
| GA | Grünlandansaat |
| GI | Intensivgrünland |
| GRR | Scherrasen |

**Siedlungsbiotope**

| | |
|---|---|
| PHZ | Neuzeitliche Gärten |
| OVS | Straße (Verkehrsfläche) |
| OVW | Fußweg |
| OEL | Einzelhausgebiet |

**Sonstiges**

Grenze des Geltungsbereichs

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"

**Bestandsplan**

August 2016 M. 1 : 1.000


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




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

## Legende:

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Zufahrten
- Zuwegung RRH
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"

Erschließungskonzept

Mai 2017 M. 1 : 1.000


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

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0825/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**109. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I);**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite**
**b) Feststellungsbeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 19.06.2017 | öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 109. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 20.04.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 09.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

**b) Weiter stellt der Rat die 109. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Planzeichnung Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# Gemeinde Wiefelstede
## 109. Flächennutzungsplanänderung

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

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Ammerland<br>Herr Schmidt<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>19.04.2017 | 109. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I); öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und 4 a BauGB | |
| | | Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird redaktionell ergänzt. |
| | | Die fehlenden Kompensationsmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr vor Feststellungsbeschluss noch nachzuweisen. Die Sanierung von 300 Metern Wallhecke kann im Rahmen des Wallheckenschutzprogrammes des Landkreises Ammerland durchgeführt werden. Hierfür wäre ein Auftrag von der Gemeinde Wiefelstede erforderlich. Ich bitte daher, rechtzeitig Kontakt mit meiner unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Kompensation des Wertverlustes für das im B-Plangebiet Nr. 29 (westlicher Änderungsbereich) erfolgt Ofenerfeld an der Ofenerfelder Straße (rückwärtig der Bebauung Nr. 64) bereitgestellt. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die intensiv beweidet wird (Pferde, Rinder). Für die Kompensation ist im B-Plan ein Bedarf von 13.319 WE ermittelt worden. 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. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis Ammerland | | Der Übersichtplan über Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche (Streuobstwiese) wird dem Umweltbericht beigefügt.<br>  <br><br>Die Kompensation des Wertverlustes für den östlichen Änderungsbereich ist durch das Ökokonto sichergestellt.<br>Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt. |
| | | Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen. | Der Hinweis wird beachtet; die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt. |
| | | Die Begründung ist hinsichtlich der Belange der Raumordnung noch zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Im Kapitel 1.5.1 der Begründung wird auf das Landes-Raumordnungsprogramm verwiesen. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 17.02.2017 in Kraft getreten, sodass der Verweis auf die Änderung im Jahr 2012 nicht mehr aktuell ist. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. Gemäß den Änderungen in 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. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis Ammerland | Das Kapitel 1.5.2 beschreibt die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Ammerland. Das RROP legt für den Planbereich nicht nur ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest, sondern überlagernd auch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Entsprechend dieser Änderungen ist auch das Kapitel 3.2.1 der Begründung zum Umgang mit diesen Festlegung in der Abwägung noch zu ergänzen. | In Kapitel 1.5.2 wird die Bezeichnung zum Vorsorgegebiet für Landwirtschaft konkretisiert. In Kapitel 3.2.1 wird die Abwägung wie folgt ergänzt:<br><br>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. |
| | | Im Kapitel 3.1.1 der Begründung ist meines Erachtens die Rechtsgrundlage für geschützte Landschaftsbestandteile zu korrigieren (§ 29 BNatSchG anstatt § 33 BNatSchG). Der letzte Absatz des Kapitels 3.1.2 der Begründung ist redaktionell zu ändern ("Der Entwurf der 109. Änderung des Flächennutzungsplans." anstatt "Der Entwurf des Bebauungsplanes".). | Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst. |
| | | Die Aussage im Kapitel 2 der Begründung zu einer denkbaren "Mischfläche" und die Erwägungen für ein Mischgebiet im Kapitel 3.2.3 der Begründung sind nicht kompatibel mit der Darstellung von Wohnbauflächen laut Planzeichnung bis zur Landesstraße 824. Der gemeindliche planerische Wille ist diesbezüglich klarzustellen. Die Fußnote 2 der Begründung zitiert ein falsches Gutachtendatum. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur. | Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst. |
| | | Im Kapitel 6.3 der Begründung ist der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB doppelt genannt. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur. Kapitel 1.1 des Umweltberichts enthält eine falsche Aussage (der Bebauungsplan Nr. 29 I wird im Parallelverfahren nicht für die östliche Teilfläche, sondern für die westliche Teilfläche aufgestellt). Ich empfehle eine inhaltliche Korrektur. | Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis Ammerland | Die Aussage im Kapitel 1.2 des Umweltberichts, die Belange des Lärmschutzes seien durch den vorliegenden Abstand von der L 824 nicht betroffen, ist nicht zutreffend, da der Planbereich keinen Abstand zur L 824 einhält. Ich empfehle eine inhaltliche Korrektur. Die Bilanzierung im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts enthält einen Rechenfehler. Das Produkt aus den Faktoren Ansaatgrünland mit einer Fläche von 3000 m2 und der Wertstufe 1 ergibt nicht 1.000 Werteinheiten, sondern 3.000 Werteinheiten, so dass der Bestand um 2.000 Wertstufen aufzuwerten ist und sich das Defizit entsprechend erhöht. | Die Hinweise werden beachtet; der Umweltbericht wird angepasst. |
| 2 | Haaren Wasseracht<br>Sandweg 2<br>26160 Bad Zwischenahn<br><br>20.04.2017 | Gegen die 109. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die Oberflächenentwässerung sollte aus wirtschaftlichen Gründen für das gesamte Gebiet über ein Regenrückhaltebecken erfolgen, da Ablaufmengen kleiner 5 l/s nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren sind. | Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung für den östlichen Abschnitt geprüft. |
| | | Die Unterhaltung der Regenrückhaltebecken und der Kanalisation obliegen der Gemeinde. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Wie bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 29I erläutert, soll die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem westlichen Plangebiet in den Wasserzug 3.00/2 der Haaren-Wasseracht erfolgen. Der Wasserzug ist in dem Bereich verrohrt. Das letzte Stück der Verrohrung erfolgte ungenehmigt mit einem Durchmesser von 150 mm. Dieser Durchmesser ist für ein Verbandsgewässer viel zu gering. Das Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht beginnt daher zukünftig ab dem neu geplanten Schacht R1, der in die vorhandene Leitung gesetzt werden soll. | Die Hinweise werden beachtet. |
| | | Die Unterhaltung des gesamten verrohrten Abschnittes des Verbandsgewässers vom Schacht R1 bis zum Grundstück Alter Postweg 4 E obliegt vereinbarungsgemäß der Gemeinde. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 2 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr<br>Kaiserstr. 27<br>26122 Oldenburg<br><br>06.04.2017 | Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt westlich an die L 824 „Heidkamper Landstraße" an und liegt rd. 190 m nördlich der K 346 „Alter Postweg" im Ortsteil Wiefelstede-Heidkamp. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen. Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an die L 824 sowie die vorhandene Gemeindestraße „Usedomstraße" erschlossen werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind direkt betroffen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 26.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Vorentwurf der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Eine Mitteilung der Gemeinde vom 07.03.2017 über das Abwägungsergebnis liegt mir vor. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die von mir gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur teilweise berücksichtigt. Folgendes ist weiterhin zu beachten: | |
| | | 1. Gemäß Begründung, Kap. 3.2.2, Seite 9 soll die verkehrliche Anbindung des Plangebietes u. a. über eine Zufahrt mit Anbindung an die L 824 „Heidkamper Landstraße" erfolgen. Diese Aussage steht im Widerspruch zu dem o. g. Abwägungsergebnis, das mir von der Gemeinde übermittelt wurde. | Die Begründung wird wie folgt angepasst:<br>Die verkehrliche Anbindung der östlichen Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“. Diese Anbindung ist bereits vorhanden. |
| | | Gemäß § 24 (1) NStrG ist die Erschließung über Zufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht zulässig. Es besteht für bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an die Landesstraßen angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot. | Der Hinweis wird beachtet. |

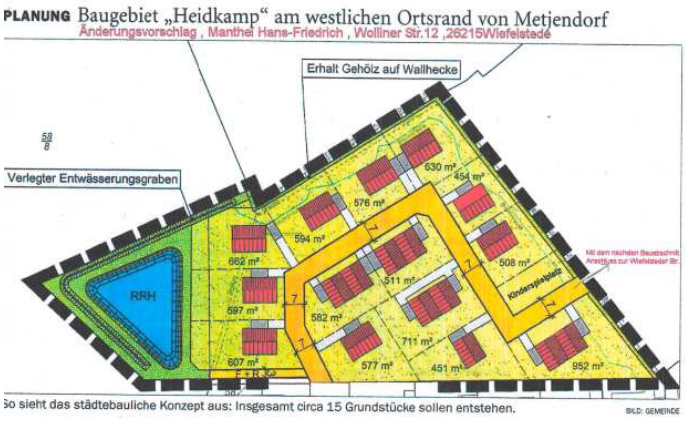
| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung<br>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | Sofern eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die L 824 erfolgen soll, so muss hierzu ein Anschluss einer Gemeindestraße genutzt werden. Die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße „Am Elisabethstein"an die L 824 ist hierzu zu überprüfen.<br><br>Laut Abwägungsergebnis ist diese Überprüfung bereits vorgenommen worden:<br><br>„Die Baustellenzufahrt und die Erschließung des künftigen Baugebietes sollen über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein" erfolgen.". Ich bitte um eindeutige Klarstellung bzgl. der beabsichtigten Erschließung des Plangebietes in der Begründung des Bauleitplanes.<br><br>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung. | Die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße „Am Elisabethstein" wird bei Bedarf verkehrsgerecht ausgebaut.<br><br>Der Hinweis wird beachtet. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Einwender 1<br>07.04.2017 | Ich möchte betonen, dass ich betroffener Anwohner der unter Betreff genannten Fläche bin und auch an allen diesbezüglichen Ratssitzungen wie auch der Bürgerversammlung im Hotel Köhncke teilgenommen habe. Meine Bedenken hierzu wie folgt: | |
| | | 1.-Die Erstellung von 19 Wohneinheiten über eine Gesamtzeit von ca. 10 Jahren ist für alle Anwohner unzumutbar. Einem privaten Bauherrn wird von der Gemeinde auferlegt nach dem Grundstückkauf in ca. 2 Jahren mit dem Bau zu beginnen und dann in einem angemessenen Zeitraum fertig zu sein. Diese Vorgehensweise sehe ich hier nicht. Wenn Sie, Bürgermeister Pieper in der Ratssitzung vom 27.02.2017 auf Kritik der Opposition zu dieser Baugenehmigung antworteten -"Der Bedarf ist da und deshalb stimmen wir diesem Bauantrag zu"- ist diese Antwort von Ihnen völlig kontraproduktiv, denn wenn ein Bedarf vorhanden ist, so ist dieser schnellstens zu decken und nicht über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. | 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. |
| | | 2. -Diese enge Bebauung der Fläche 29 I ist eine unsinnige und nicht zu verantwortende Zerstückelung unserer Natur, welche für uns alten Anwohner nicht zu akzeptieren ist. Sie lassen diese schleichende Zerstörung zu um einem Investor und Ratsmitglied Vorteile zu verschaffen, was zur Folge hat, das die Immobilien der alten Anrainer zu Gunsten neuer Ansiedler entwertet werden. Dies können wir so nicht hinnehmen und werden es auch nicht. Ändern Sie dieses Vorhaben zur Zufriedenheit Aller. | 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.<br>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. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | | Im Plangebiet sind 11 Einzelhausgrundstücke und drei 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 ich 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.<br><br>Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grundflächen, durch die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus sowie durch erforderliche Wallheckendurchbrüche wird vollständig kompensiert. Eine Kompensation erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese in Ofenerfeld. |
| | | 3. -Wie Ihnen bekannt sein dürfte, wurde die Fläche 29 I schon seit Jahren nicht mehr beweidet, was zur Folge hatte, das sich dort die Maulwurfpopulation explosionsartig entwickelt hat. Bekannt sein dürfte ebenfalls, dass diese Gattung unter Naturschutz steht und das Töten rechtliche Folgen nach sich zieht. | Der Maulwurf ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Art aufgeführt.<br>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. |
| | | Dies wurde in der Bewertung über Auswirkung auf Tiere, Pflanzen usw. durch den Naturschutz mit keinem Wort erwähnt und berücksichtigt. Ich werde es nicht hinnehmen, dass durch die großen Baumaßnahmen wie Kanal-und Straßenbau diese Population einfach vernichtet wird. Wir haben auf dieser Fläche noch Hasen, Fasane, eine Rebhuhnkette, Rehwild und vieles andere mehr. Rundherum findet intensive Landwirtschaft statt. Wohin soll dieses Wild noch ausweichen können außer auf den umliegenden Straßen plattgefahren zu werden. Fragen Sie mal die umliegenden Jagdpächter wieviel Fallwild die jährlich zu beklagen haben. | 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.<br><br>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. |

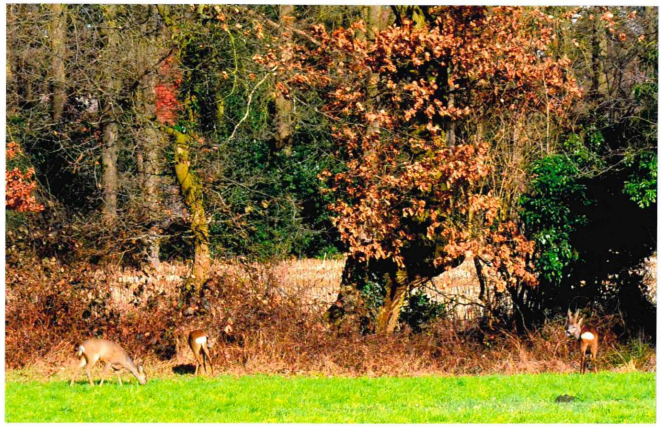
| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | 4. Nun zur Trassenführung in dem Baugebiet 29I. Schon in der Bürgerversammlung im Hotel Köhncke habe ich erklärt, das eine Anbindung an die Fläche -109.FNP weiter bis zur Wiefelsteder Straße eingeplant werden sollte, um eine höhere Verkehrsbelastung über Wolliner-und Usedom Straße entgegen zu wirken, was Herr Siemen abtat mit dem Einwand, diese Strecke würde dann als Abkürzung genutzt und zu mehr Verkehr führen. Diese Sichtweise ist völlig unrealistisch, da kein Autofahrer, der dadurch schneller an sein Ziel kommen möchte, einen Weg wählen würde der möglicherweise durch eine 30er Zone führt und wo er auch noch Slalom fahren muss. Zu berücksichtigen wäre auch, dass die neuen Anwohner der Fläche 29 I, wenn sie nach Oldenburg oder Wiefelstede fahren wollen, lange Umwege über die Wolliner-oder Usedom Straße nehmen müssten, was zur Folge hätte, das es in diese Bereich zu erhöhten Emissionen und zu mehr Lärm käme. Beides macht krank wie man weiß, besonders bei älteren Menschen, wie wir es nun einmal in der alten Siedlung sind.<br><br>Ich lege Ihnen eine Zeichnung über einen geänderten Verlauf der Trasse in 29 I bei, diese würde dann an die Fläche -109.FNP-anbinden,und sollte in gleicher Weise weiter wie auf 29 I geführt werden, damit diese Straße gar nicht erst als Abkürzung in Frage kommt-zum Wohle Aller. Sollte die Planung mit Wendehammer auf 29 I realisiert werden, kann die Öffentlichkeit nur sagen: " Schilda lässt grüßen".<br><br>Ist die Fläche 109 FNP fertig bebaut müsste jeder Anwohner wie auch die Kinder, die in die Fläche 29I wollen weite Umwege fahren bzw. gehen um an ihr Ziel zu kommen. Auch der Weg zum Kindergarten am Alten Postweg und zur Schulbushaltestelle wären unnötiger weise extra lang sollten Sie die Trassenführung in 291 so realisieren wie geplant. | 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. Bei einer Erschließung des Plangebietes an die L 824 (Heidkamper Landstraße) wäre der Kindergarten nicht mehr in fußläufiger Entfernung. [1]<br><br>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 Neuenkruge 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.<br><br>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.<br><br>11 Grundstücke x 1,2 WE = 13,2 WE<br>4 Grundstücke x 2,4 WE = 9,6 WE<br>= 22, 8 WE x 1,5 Pkw = 34,2 Pkw x 0,35 = <u>12 Pkw</u> in der Spitzenstunde<br><br>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. |

[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)

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | 5.-Ja, und was ist eigentlich mit den Bedürfnissen der Kinder in dieser Ansiedlung. Wo haben die eigentlich eine Spielfläche für sich? Hier haben wohl der Investor und auch der Rat die soziale Verantwortung gegenüber den Bürgern vergessen. Hat das Gewinnstreben heute Vorrang?<br>  <br> | 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.<br><br>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.<br><br>Die Anregung einer zweiten Zufahrt wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 2 | Einwender 2<br>20.04.2017 | Wenn Bürgern der Gemeinde Wiefelstede die freie Sicht auf die Natur genommen wird, kann man das gewiss nicht gutheißen. Wir werden als Hausbesitzer in Heidkamp (Wolliner Straße 10) mit dem o.g. Bebauungsplan für das unmittelbar an unser Grundstück angrenzende Gelände nach fast 40 Jahren unserer gewohnten „Weitsicht", die gerade mir als Journalist besonders wichtig ist, beraubt. Eigentlich schade, sehr, sehr schade! | 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.<br><br>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.<br><br>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. |
| | | In den im Internet einsehbaren Unterlagen zu dem Bebauungsplan haben wir leider nichts über den Schutz der dort lebenden Tierwelt gefunden. Wo werden wir künftig die Rehe beobachten können, die häufig auf der zu bebauenden Fläche zu sehen sind. Die beigefügten Fotos entstanden noch im Februar dieses Jahres. Auch Hasen, Rebhühner, Fasane und nicht zuletzt zahllose (unter Naturschutz stehende) Maulwürfe bevölkern das ehemalige Weideland.<br><br>Unsere beiden Kinder haben alles zum Glück noch naturnah erleben können, haben im Herbst auf der Wiese Drachen steigen lassen. Unseren Enkelkindern werden wir diesen Anblick wohl leider nicht mehr bieten können. | 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. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Grünlandbereich, einschließlich des Lebensraumpotentials für heimische Tierarten, der durch die Baumaßnahme verloren geht, 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. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 2 | Es ist bei Plänen dieser Art stets von zu schaffenden „Ausgleichsflächen" für die natürliche, aber künftig verloren gegangene Landschaft die Rede. Es fehlen leider jegliche Angaben, wo diese Flächen in der Gemeinde Wiefelstede geplant bzw. zu finden sind. | 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. |
| | | Ist eigentlich untersucht worden, ob die geplanten Bauarbeiten Auswirkungen auf die Substanz der benachbarten Gebäude haben könnten? | 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. |
| | | Warum sollen sich die Bautätigkeiten mit entsprechenden Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für alle Anlieger auf, wie zu hören war, rund acht Jahren erstrecken, wenn doch Wohnraum in der Gemeinde angeblich dringend benötigt wird? Andere Grundstückskäufer müssen nach unseren Information doch wesentlich schneller mit dem Bau ihres Hauses beginnen. | 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. |
| | | Viele Fragen, die aus unserer Sicht bisher äußerst unzureichend geprüft bzw. beantwortet wurden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwender wird die Abwägung mit Beantwortung seiner Fragen zugestellt. |
| | | Im Gastgeber-Verzeichnis der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1991 heißt es noch vollmundig: „Wiefelstede ... wo die Natur noch zu Hause ist". Damit wird es wohl künftig immer weniger. Mit der geplanten Bebauung verliert die Gemeinde aus unserer Sicht viel an Attraktivität sowie Wohn- und Lebensqualität. Wir fordern alle Beteiligten daher auf, die Pläne noch einmal gründlich zu überdenken bzw. zu überarbeiten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im näheren Umfeld ausreichend Freiflächen und Naherholungsräume vorhanden sind. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 2 | Anlage: Fotos:<br>  <br>  | Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. |

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 109. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2015 LGLN

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

### Planverfasser

Die 109. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

---
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung der 109. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 109. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2017 beschlossen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Genehmigung

Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... .....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

---

### Beitrittsbeschluss

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

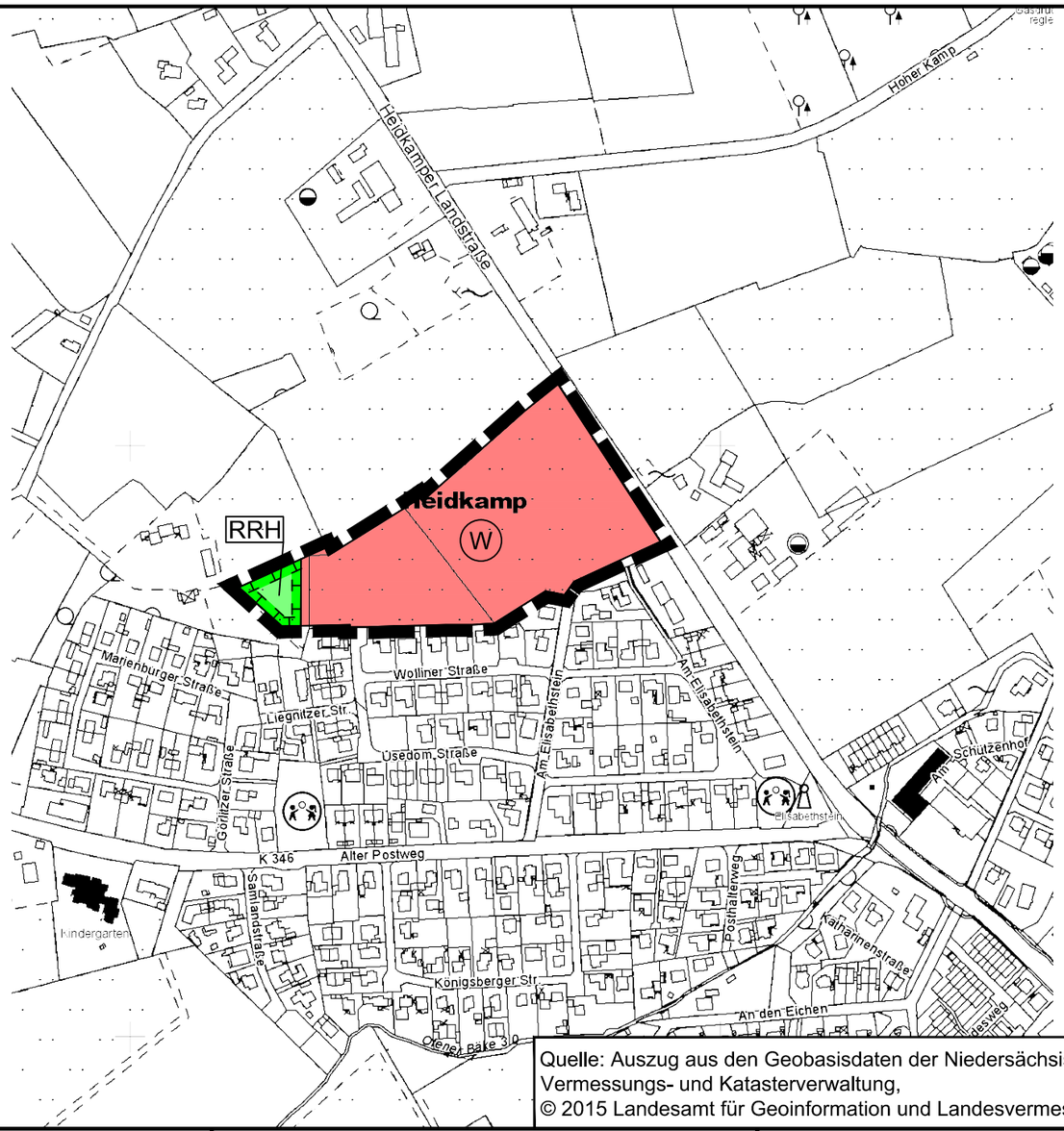
Die 109. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990




M. 1 : 5.000

LGLN

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

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 109. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 109. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

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

# Gemeinde Wiefelstede

## 109. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Mai 2017


**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

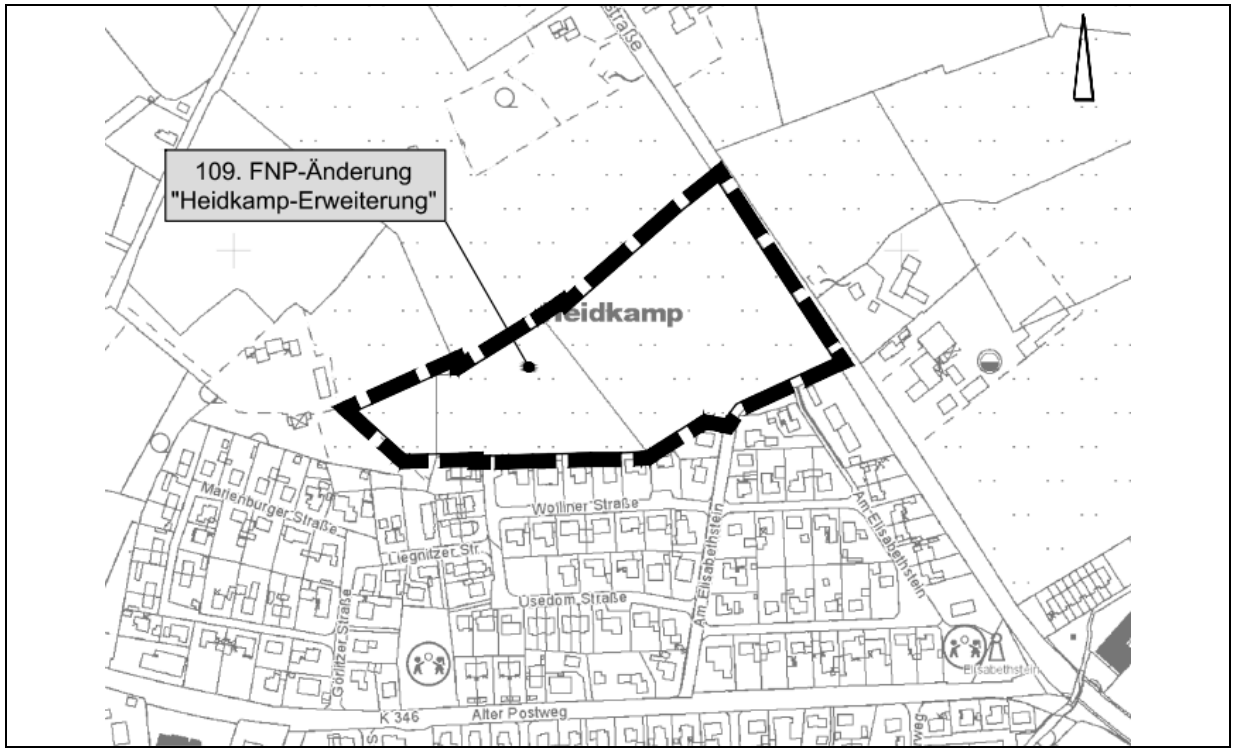
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

# 109. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Ortsteil Metjendorf, Erweiterung Heidkamp




Übersichtsplan

Mai 2017 Endfassung Begründung


Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

# INHALTSVERZEICHNIS

**TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 4**

**1. EINLEITUNG ..... 4**
1.1. Planungsanlass ..... 4
1.2 Rechtsgrundlagen ..... 4
1.3 Änderungsbereich ..... 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes ..... 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen ..... 4
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm ..... 4
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 5
1.5.3 Flächennutzungsplan ..... 5
1.5.4 Bebauungspläne ..... 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde ..... 5

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 6**

**3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... 7**
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB ..... 7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB ..... 7
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ..... 8
3.1.3 Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ..... 8
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 ..... 14
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung ..... 14
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft ..... 15
3.2.6 Klimaschutz ..... 16
3.2.7 Belange der Landwirtschaft ..... 16
3.2.8 Belange des NABU Wiefelstede ..... 16

**4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ..... 18**

**5. ERGÄNZENDE ANGABEN ..... 18**
5.1 Ver- und Entsorgung ..... 18
5.2 Daten zum Verfahrensablauf ..... 19

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 20**

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

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

**3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 30**
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 30
3.1.1 Verwendete Verfahren ..... 30
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 30
3.2 Maßnahmen zur Überwachung ..... 30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 30

**ANLAGEN**

Bestands- und Nutzungskarte
Fortschreibung Entwicklungsstudie Metjendorf Stand 2016

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

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Darstellung von Wohnbauflächen den anstehenden Bedarf zu decken und hierzu das Baugebiet Heidkamp am westlichen Ortsrand von Metjendorf zu erweitern.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB), 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI, Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (GVBl. S. 226).

### 1.3 Änderungsbereich

Der ca. 3,4 ha große Änderungsbereich erfasst Flächen westlich der „Heidkamper Landstraße“ (L 824) sowie nördlich der Wohnsiedlung „Heidkamp“. Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Metjendorf im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heidkamp“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Osten wird das Gebiet durch die L 824 abgegrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich im westlichen Teil um Flächen, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Der östliche Teil wird als Acker genutzt.

Zwischen diesen Flächen verläuft eine Baum- Strauch-Wallhecke. Diese grenzt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 29 I vom restlichen, östlich gelegenen Änderungsbereich ab. Im Südosten verläuft ebenfalls eine Wallhecke, welche den Änderungsbereich vom südlichen Wohngebiet abgrenzt. Parallel zur L 824 verläuft ein Graben. Auch im Westen wird das Plangebiet von einem Graben durchzogen.

### 1.5 Planungsrahmenbedingungen

#### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 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 Wohnbaufläche vorhanden. Im Osten grenzt das Gebiet an die L 824. Die übrigen Flächen im Anschluss an das Plangebiet sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

### 1.5.4 Bebauungspläne

Für den westlichen Teil des Plangebiets wird parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan 29 I aufgestellt. Für den östlichen Bereich des Plangebiets gilt kein Bebauungsplan. Angrenzend gilt im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 29 mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Im Südosten befindet sich ein Wohngebiet ohne Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich ein Spielplatz nördlich der Straße „Alter Postweg“.

### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf**

Die Gemeinde hat im März 1999 eine Entwicklungsstudie für den Ortsteil Metjendorf erstellt. Dort wurden die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Metjendorf untersucht und potentielle Siedlungsflächen ausgewiesen. Die Flächen wurden größtenteils als Bauflächen entwickelt oder stehen nicht zur Verfügung. Die Entwicklungsstudie wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Die Fläche des Plangebiets stellt dabei eine Potentialfläche zur Siedlungsentwicklung innerhalb des Konzepts dar. Die Fläche ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) und der geringen Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet.

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckenden Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Metjendorf weitestgehend ausgeschöpft sind. In der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Der Bedarf nach Bauland und Wohnungen begründet sich u.a. in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Gemäß dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) für die Gemeinde Wiefelstede ist in den Jahren 2015 bis 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

In Zahlen ausgedrückt ergibt sich eine Steigerung von 15.990 Einwohnern im Jahre 2015 auf ca. 17.220 Einwohner im Jahre 2030. Die positive Entwicklung ist in erster Linie durch Zuwanderung begründet. Dieses ist bedingt in der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit Gewerbestandorten und der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie auch in der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg. Die Gemeinde Wiefelstede kommt daher stetig ihrer Aufgabe nach, bedarfsgerecht Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede und in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten. Im „Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung“ wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckenden Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs soll daher eine Wohnbaufläche im Anschluss an die Siedlung „Heidkamp“ dargestellt werden.

Da die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen generell reduziert werden soll (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB), hat die Gemeinde dieses geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf nicht ausreichend durch die Forcierung der Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden kann. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage zu beplanen, um den festgestellten Wohnflächenbedarf befriedigen zu können und die vorhandene Infrastruktur (ohne Erweiterungen) sinnvoll auszulasten. Auch die Auswertung des Baulücken- und Leerstandskatasters des Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) ergibt für den Siedlungsbereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld nur vereinzelt vorhandene unbebaute Grundstücke. Zu Beginn des Jahres 2015 war zudem nur ein sehr geringer Leerstandstand beim Wohnraum zu erkennen, wobei das LGLN Leerstand mit „Keine Meldedaten am Stichtag“ definiert. Der Leerstand ist jedoch allgemein aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Regel nur von kurzer Dauer. Der vorhandene Leerstand und die vereinzelten unbebauten Grundstücke sind für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend. Zur Deckung des anstehenden Bedarfs ist es daher erforderlich, landwirtschaftliche Flächen in Bauland umzuwandeln. Diese sollen nunmehr mit dieser 109. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Metjendorf- Heidkamp planungsrechtlich gesichert werden.

Der Änderungsbereich wird aus der fortgeschriebenen „Entwicklungsstudie Metjendorf“ entwickelt. Demnach ist dieser als Potentialfläche für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich geeignet. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 40 Grundstücken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine Arrondierung der bereits bestehenden Wohngebiete dar. Zudem sind ein Nahversorger sowie ein Kindergarten in fußläufiger Distanz zu erreichen. Auch die verkehrliche Infrastruktur stellt ein positives Standortkriterium dar.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über einen Anschlusspunkt im Norden des Wohngebiets „Heidkamp“ sowie über eine bereits bestehende Zufahrt mit Anbindung an die L 824 erfolgen. Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft werden vorhandene Gehölze erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 29 I aufgestellt, um den westlichen Teilbereich als Baugebiet vorrangig zu entwickeln. Die 109. Flächennutzungsplanänderung erfasst jedoch einen größeren Geltungsbereich mit den östlichen Erweiterungsflächen an der L 824. Insgesamt beträgt die Größe des Änderungsbereichs 34.396 m².

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

### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB

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 § 4 (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 Baulärm ist bei lediglich 2 geplanten Bauvorhaben pro Jahr eher gering einzuschätzen.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen wird die Anzahl der Grundstücke begrenzt. Die überbaubare Fläche hat sich im Vergleich zu vorherigen Konzepten nicht geändert.

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 17 Stellungnahmen abgegeben, davon 7 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland
Die Ausführungen zur Wasserschutzzone werden in den Planunterlagen angepasst. Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden berücksichtigt Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt. Die Kompensation ist dem Grunde nach gesichert. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Die Stellungnahme des Zweckverband Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen ZVBN wird beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg
Die Hinweise zur Erschließung und zur Baustellenzufahrt werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Die Hinweise zur Vorbelastung und zum Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

EWE Netz GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie
Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen.

NABU Wiefelstede
Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

### 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 Erholungsträume 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. M,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 abgeregt. 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 ich 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 im nördlichen Bereich von Metjendorf 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 Metjendorf 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 Metjendorf 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 Neuenkruge 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 3 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.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Die Hinweise zur Erschließung werden beachtet. Die Begründung wird angepasst.

Haaren Wasseracht
Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden beachtet und teilweise in die Abwägung aufgenommen.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

### 3.2.1 Belange der Raumordnung

Gemäß dem LROP (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, Punkt 2.1) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf 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 Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Metjendorf überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung stellt sich nicht dar. 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**

Die verkehrliche Anbindung der östlichen Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“. Diese Anbindung ist bereits vorhanden. Die Gemeindestraße „Am Elisabethstein" wird bei Bedarf verkehrsgerecht ausgebaut.

Die verkehrliche Anbindung des westlichen Plangebietes erfolgt über die Usedomstraße und das bereits bestehende Wohngebiet “Heidkamp“. Im weiteren Verlauf ist das Plangebiet über die bestehenden Straßen des Wohngebietes „Heidkamp“ an die Landstraße „Heidkamper Landstraße“ (L 824) sowie den „Alten Postweg“ (K 346) in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Baustellenzufahrt soll über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ erfolgen. Eine neue Zufahrt ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes für den Baustellenverkehr erfordert einen Wallheckendurchbruch. Dieser wird nach der vollständigen Erschließung des Baugebietes wieder geschlossen.

Entlang der L 824 besteht eine 20 m breite Bauverbotszone, diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Da durch die vorhandenen Verkehrsflächen eine verkehrliche Anbindung gesichert ist, ist eine direkte Erschließung nicht erforderlich. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 29 I liegt außerhalb der Bauverbotszone.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Heidkamp, Königsberger Straße" und "Heidkamp". Die Haltestelle "Heidkamp, Königsberger Straße" wird durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" bedient, die Haltestelle "Heidkamp" durch die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn". Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 (vormals 303) gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts und sind durch den Verkehrslärm von der L 824 vorbelastet.

Entsprechend der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rd. 11.000 Fahrten. Durch die direkte Nähe zur „Heidkamper Landstraße“ (L 824) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Aussagen zu Abstandsregelungen sowie Maßnahmen zum Schallschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. durch Maßnahmen zu vermeiden. Für das im Parallelverfahren aufgestellte Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 I, dass in größerer Entfernung zur L 824 liegt, werden aufgrund des Abstands zur L 824 von ca. 170 m keine Auswirkungen erwartet.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Grünland- und Ackernutzung sowie eine Baum-Strauch-Wallhecke geprägt.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 29 I für den westlichen Änderungsbereich werden Festsetzungen zur Sicherung des Erhalts von Gehölzen und zur Regenrückhaltung getroffen. Aufgrund der heranrückenden Bebauung wird der Wallheckenschutz für die mittig durch das Plangebiet verlaufende Wallhecke aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gehölze auf der Wallhecke bleiben jedoch erhalten und werden durch Festsetzungen gesichert. Der vorhandene Graben im Plangebiet wird verlegt und durch ein Regenrückhaltebecken ergänzt.

Mit der Umwandlung der Grünland- und Ackerflächen und des Grabens in ein Baugebiet mit Gebäuden und Straßen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Die Kompensation für das Wertpunktedefizit des westlichen Abschnitts (B-Plan 29 I = ca. 13.300 Wertpunkte) 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.

Für das verbleibende Defizit auf den östlichen Flächen können Maßnahmen aus dem Ökokonto umgesetzt werden. Die Gemeinde hat die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben:

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

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

### 3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

- **Entwässerung**

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung für den westlichen Abschnitt des Änderungsbereichs (B-Plan 29 I) wurde durch das Ingenieurbüro Addicks[3] aus Oldenburg erstellt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft ein Entwässerungsgraben im Plangebiet mit Verbindung zur Vorflut und zum Anschluss an das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. der Haaren Wasseracht.

Die Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein noch herzustellendes Rückhaltebecken (RRB) westlich des Plangebietes. Die Unterhaltung der Regenrückhaltebecken und der Kanalisation obliegen der Gemeinde.

Der vorhandene Vorflutgraben wird an den nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs verlegt, westlich am RRB vorbeigeführt und an das Verbandsgewässer angeschlossen. Die Entwässerung der Oberlieger erfolgt durch eine Leitung nördlich des Plangebietes; die erforderlichen Flächen sind mit dem Anlieger privatrechtlich abgesichert. Die Entwässerung für den östlichen Abschnitt des Änderungsbereichs wird in der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Abschnitt geklärt. Ggf. erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers durch einen Ausbau des Kanalnetzes im vorhandenen Baugebiet Heidkamp. Der wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt.

Die Haaren-Wasseracht hat angeregt, die Oberflächenentwässerung für diesen Abschnitt sollte aus wirtschaftlichen Gründen für das gesamte Gebiet über ein Regenrückhaltebecken abzuleiten, da Ablaufmengen kleiner 5 l/s nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren sind. Der Hinweis wird beachtet und in der verbindlichen Bauleitplanung für den östlichen Abschnitt geprüft.

- **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] ADDICKS Ingenieurbüro und Vermessung, Auguststraße 45, 26121 Oldenburg, Stand 14.07.2016

### 3.2.6 Klimaschutz

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Metjendorf überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt sich nicht dar. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden, eine Freifläche durch die Rückhaltung gesichert wird und nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht werden.

### 3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf kann nicht ausreichend durch Maßnahmen der Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage und bisher landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, um den Wohnflächenbedarf in den Grundzentren zu decken.

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch den Betrieb an der L 824, welcher ca. 170 m östlich des Plangebiets liegt. Der landwirtschaftliche Betrieb hat sich mit seinen emittierenden Stallanlagen in Richtung Osten, also in entgegengesetzter Richtung zum Plangebiet, entwickelt. Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m eine landwirtschaftliche. Auf dieser Hofstelle erfolgt keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landw. Betrieb genutzt. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer[4] erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[5] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten.

### 3.2.8 Belange des NABU Wiefelstede

Der NABU moniert das geplante Baugebiet in Siedlungsrandlage und kritisiert die maximale Ausnutzung sowie die Beeinträchtigung der Wallhecken und Gehölzbestände. Zudem wird der Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern in Frage gestellt. Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert, so dass noch ein Bedarf von rd. 15 ha verbleibt. Die Gemeinde Wiefelstede hat damit den Bedarf nach Wohnraum ausreichend nachgewiesen. Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen.

---

4 Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 04.12.2016

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

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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für den betreffenden Planungsraum in Metjendorf werden zur Schaffung von Bauplätzen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 32.630 m² dargestellt. Hieraus soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Für den westlichen Bereich liegt durch den Bebauungsplan Nr. 29 I bereits eine verbindliche Bauleitplanung mit einem Konzept vor, welches ca. 15 Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Mit der Erweiterungsfläche im Osten können bis zu 40 Grundstücke geschaffen werden. Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| **Änderungsbereich** | **34.400-m²** |
|---|---|
| Wohnbaufläche, östlicher Abschnitt | 22.310-m² |
| Wohnbaufläche, westlicher Abschnitt | 10.320 m² |
| Grünfläche mit Maßnahmen (Rückhaltebecken, Graben, Unterhaltungsflächen) | 1.770 m² |

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

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

## 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss | 16.11.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | 19.10.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 14.10.2016 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 30.08.2016 |
| und Frist bis zum | 30.09.2016 |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: | 27.02.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 09.03.2017 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | 20.03.2017 bis 20.04.2017 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | 17.03.2017 |
| und Frist bis zum | 20.04.2017 |
| Feststellungsbeschluss durch den Rat | 19.06.2017 |

Ausarbeitung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 19.06.2017

---

Die Begründung ist der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 durch die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Wohnbaufläche für die Erweiterung des Wohngebietes in Heidkamp, Metjendorf. Es erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche auf 3,26 ha, die bis an die Landesstraße L 824 heranreicht. Im Westen wird eine Grünfläche für die Regenrückhaltung auf rd. 0,18 ha dargestellt.

Im Parallelverfahren wird für die westliche Teilfläche der Bebauungsplan Nr. 29 I aufgestellt, der konkretisierende Angaben und Festsetzungen trifft. Daher wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits einigen konkreteren Details, beispielsweise zu Grünfestsetzungen, vorgegriffen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

| **Relevante Ziele des Umweltschutzes** | **Berücksichtigung in der Planung** |
|---|---|
| **Baugesetzbuch (BauGB)** | |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.<br><br>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.<br><br>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.<br>Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Heidkamp wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.<br>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen der bedeutende Gehölzbestand erhalten bleibt und zudem Gehölzbestände zur Einrahmung des Plangebietes vorgesehen werden. |

| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
|---|---|
| Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass<br>1. die Biologische Vielfalt,<br>*2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br>*3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft<br>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). | Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Intensivnutzung.<br>Von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist der Wallheckenkomplex, der den Änderungsbereich im Norden, mittig und am bestehenden Siedlungsrand durchzieht. Trotz Erhalt der Bäume auf dem Wall ist jedoch eine Abwertung (mit Verlust des Schutzstatus) in die Eingriffsbeurteilung einzustellen.<br>Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.<br>Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände und der Ergänzungspflanzungen zumindest teilweise aufrechterhalten. |
| **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** | |
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden. | Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad festgesetzt (GRZ von 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die als Eingriffe zu bewerten sind, zu erwarten. |
| **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** | |
| Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)<br>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG). | Die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch ein Entwässerungskonzept geregelt.<br>Ein Graben verläuft im Westen des Änderungsbereiches, der überlagert wird. Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung dargestellt, überlagert mit einer Fläche für Wasserwirtschaft.<br>Zudem verläuft parallel der Landesstraße ein straßenbegleitender Graben.<br>Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten. |

| | |
|---|---|
| **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** | |
| Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. | Die Belange des Lärmschutzes sind durch den vorliegenden Abstand von der L 824 im westlichen Abschnitt nicht betroffen. Im östlichen Abschnitt ist mit Lärmauswirkungen zu rechnen. Emissionsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen werden aufgrund vorhandener Abstände ebenfalls nicht erwartet. |
| **Schutzgebiete und geschützte Objekte** | |
| Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG) | Im Gebiet befindet sich auf der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke, die im Bestand zwar erhalten wird, aber nicht durch Schutzzonenausweisungen geschützt werden kann, so dass es zu einer Aufhebung des Wallheckenschutzstatus durch die heranrückende Bebauung kommt. Der entsprechende Wert- und Funktionsverlust ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zu kompensieren. |
| **Landschaftsrahmenplan** | |
| Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken. | Die Gehölze auf der Wallhecke werden erhalten, doch mit Aufhebung des Wallheckenschutzes und Funktionsverlusten sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms des Landkreises Ammerland erforderlich. |

## 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

### 1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote

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

**Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[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 Acker- und Grünlandnutzung bestimmt wird. Das Gebiet wird im Norden, mittig und im Süden vor einer Wallhecke mit Alteichenbestand begrenzt. Ansonsten ist das Gebiet gehölzfrei, am Graben kommt Aufwuchs von Eichen und Brombeere auf. Somit sind mit der Acker- und Grünlandfläche und der Gehölze auf der Wallhecke Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen und die Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z.B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht ausschließen.

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.

Auf den von der Planung ausschließlich unmittelbar betroffenen Acker- und Grünlandflächen mit Gräben sind keine bedeutenden Brutvorkommen zu erwarten. Um dennoch **Tötungen und Gefährdungen von Tieren** zu vermeiden, sollten bauvorbereitende Maßnahmen im frühen Frühjahr durchgeführt werden, um potentiellen Brutvögeln ein Ausweichen auf andere, angrenzende Flächen zu ermöglichen.

Mit der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch Überbauung landwirtschaftlicher Flächen. Da jedoch im unmittelbaren und weiteren Umfeld gleichartige Biotopstrukturen anschließen, die teilweise störungsfreier sind, ist davon auszugehen, dass die Aufrechterhaltung der potentiell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist (ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt).

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

Zudem handelt es sich um einen Standort am unmittelbaren Siedlungsrand von Heidkamp, so dass nur Arten zu erwarten sind, die an die Anwesenheit und Aktivitäten von Menschen gewöhnt sind.

**Fazit**

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

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im Oktober 2015 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan[7] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.
Naturräumlich liegt das Plangebiet in der ‚Oldenburger Geest', im Übergang von der Untereinheit `Wiefelsteder Geestplatte` zur `Ofener Geest`.

**Boden, Wasser, Klima/Luft**

Im Plangebiet liegt ein Pseudogley-Podsol bzw. im Westen ein Gley-Podsol vor, die aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm hervorgegangen sind.[8] Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden ausgewiesen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 201 bis 250 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den schmalen Graben und den Straßenseitengraben - nicht ausgebildet.

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[9] 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 - außer Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet.

### Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

Die im Plangebiet ausgeprägten Bestände werden gemäß des Kartierschlüssels Niedersachsen zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.[10]

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

Der im Westen gradlinig verlaufende Graben (FG) ist von Gräsern und Brombeere zugewachsen, vereinzelt kommt Eichenaufwuchs auf, der Straßenbegleitgraben ist gradlinig im Trapezprofil ausgebaut und wird regelmäßig geräumt.

Zu der nördlich, mittig und südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ist teilweise ein schmaler Graben vorgelagert. Auf dem im Westen überwiegend gut erhaltenden Wall (im Osten zunehmend degradierter Wall), ist noch ein Altbaumbestand von markanten Stieleichen und Buchen ausgebildet, untergeordnet kommen auch Eberesche, Birke, Zitterpappel, Stechpalme und Brombeere etc. vor.

Nach der **Bewertung des Landschaftsrahmenplanes** liegt das Plangebiet innerhalb eines Grünland-Acker-Areals - stark eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe IV).

### Landschaftsbild

Landschaftsprägend ist zum einen die lockere, durch Gärten geprägte Bebauung des Ortsrandes von Metjendorf, Heidkamp, sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Acker- und Grünlandflächen. Wertvolle Gliederungselemente stellen die Wallhecken dar, die den Gesamtraum gliedern und das Plangebiet im Norden zur freien Landschaft abgrenzen und im Südosten den Siedlungsrand prägen. Der bestehende Ortsrand im Westen ist offen ausgeprägt - ohne einrahmende Gehölze.

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

### Mensch

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Heidkamp, der durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. In weiterer Entfernung befinden sich noch landwirtschaftliche Hofstellen und auch ehemalige Hofstellen, die der Wohnnutzung dienen.

Die Landesstraße (L 824) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

---

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 intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen vor. Da bisher auch keine Bauleitplanung vorliegt, ist auch bei Nicht-Umsetzung der Planung mit einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Intensivnutzung auszugehen.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden.

Die Darstellung umfasst Wohnbauflächen, mit Betroffenheiten von Acker- und Grünlandflächen; die Wallhecken werden im Bestand erhalten, jedoch wird infolge der heranrückenden Bebauung ein Wert-und Funktionsverlust (u.a. Aufhebung des Schutzstatus) angenommen.

### ❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der Überplanung der Acker- und Intensivgrünlandfläche ist der Verlust der Biotopstrukturen sehr geringen bis geringer Wertigkeit verbunden, der als erheblicher Eingriff zu werten ist. Ein Wert- und Funktionsverlust durch die heranrückende Bebauung wird auch für die Wallhecke trotz Erhalt des Gehölzbestandes prognostiziert, da die Wechselbeziehungen und die Lebensraumbedeutung unterbrochen bzw. gemindert werden.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des Oberflächenabflusses sind durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über einen Drosselschacht in das Verbandsgewässer nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten und die gliedernden Gehölze werden erhalten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

### ❑ Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Mensch

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und der Landesstraße als Siedlungsraum vorgeprägt. Durch die Umsetzung von Eingrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, dass aufgrund der nur geringen Bedeutung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaft angenommen werden.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße werden Aussagen zu Abstandsregelungen sowie Maßnahmen zum Schallschutz in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und festgelegt. Für das im Parallelverfahren Nr. 29. I aufgestellte Baugebiet werden aufgrund des Abstands zur L 824 von ca. 170 m keine Auswirkungen erwartet.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[11] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I wird der Wert sogar deutlich unterschritten. Durch die Hofstelle mit Tierhaltung ist daher von keinen relevanten Geruchsemissionen auszugehen.

❑ **Wechselwirkungen**

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

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

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Obwohl im Flächennutzungsplan keine konkretisierenden Angaben getroffen werden, werden hier die wesentlichen Aspekte aufgezeigt:

- Erhalt der Gehölze auf dem Wall, jedoch ist eine Aufhebung des Wallheckenschutzstatus durch die heranrückende Bebauung in die Eingriffsbilanz einzustellen.
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb einer Grünfläche.
- Beachtung von Denkmalschutzauflagen, u.a. zu ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde.

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

### 2.4.2 Bilanzierung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine überschlägige Bilanzierung vorgenommen, da die konkretisierenden Angaben erst im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß den Darstellungen gegenüber. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.[12] ermittelt.

| **Bestand (Werte gerundet)** | **Größe m²** | **Wertstufe** | **Werteinheit** |
|---|---|---|---|
| Acker | 22.055 | 1 | 22.055 |
| Intensivgrünland (GI), Graben | 8.775 | 2 | 17.550 |
| Ansaatgrünland (GA) | 3.000 | 1 | 3.000 |
| Wallhecke mit Saum (HWM) | 570 | o.W | - |
| **Summe** | **34.400** | | **42.605** |

| **Planung** | **Größe m²** | **Wertstufe** | **Wertstufe** |
|---|---|---|---|
| **Wohnbauflächen** | **32.630** | | |
| versiegelt (rd. 60%) | 19.578 | 0 | 0 |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten | 13.052 | 1 | 13.052 |
| **Grünfläche mit RRH** | **1.770** | 2 | 3.540 |
| **Summe** | **34.400** | | **16.592** |

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz Annahme von Erhalt- und Grünfestsetzungen ein Defizit von rd. 26.010 Werteinheiten verbleibt. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Kompensation für das Wertpunktedefizit des westlichen Abschnitts (B-Plan 29 I = ca. 13.300 Wertpunkte) wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen.

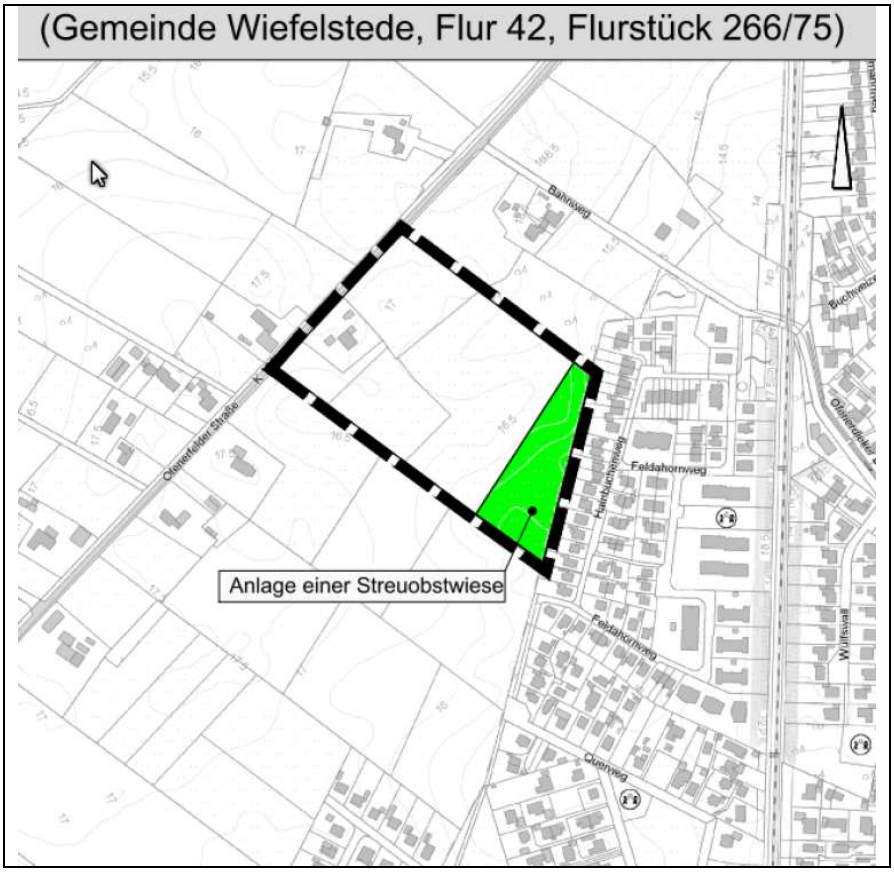
- **Externe Kompensationsfläche in Ofenerfeld**

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.

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 nachfolgend dargestellt Fläche ist somit ausreichend, um Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

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




Für das verbleibende Defizit von 12.700 Wertpunkten können Maßnahmen aus dem Ökokonto umgesetzt werden. Die Gemeinde hat die Absicht, sich an folgenden Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen und entsprechende Wertpunkte für ein Ökokonto zu erwerben:

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

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

Unberücksichtigt blieb in der o.a. Bilanzierung der Erhalt der Bäume auf der Wallhecke und die Aufhebung des Wallheckenstatus und der Wert- und Funktionsverlustes infolge der heranrückenden Bebauung und Nicht-Einhaltung eines Schutzsaumes. So ist eine Abwertung zu berücksichtigen, die eine Kompensation im Verhältnis von 1:1 der betroffenen Wallheckenabschnitte bedingt. D.h. die Wallheckenkompensation bezieht sich entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung auf eine Länge von rd. 330 m.

Für die Wallheckenbilanz wird daher durch Abwertung/Wertverlust eine Sanierung von 300 m Wallhecke erforderlich, umzusetzen über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

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

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Potentielle Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Für den Ortsteil Metjendorf ist 1999 eine Untersuchung möglicher Flächen für eine Wohnbauentwicklung durchgeführt worden. Die Entwicklungsstudie wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen. Die Fläche im Heidkamp ist geeignet und stellt eine bevorzugte Potentialfläche im Konzept zur Siedlungsentwicklung dar.

# 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

## 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

### 3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[13] sowie gängiges Kartenmaterial[14] 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.[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 ändert den Flächennutzungsplan, um am nördlichen Ortsrand von Wiefelstede Wohnbauflächen umsetzen zu können. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes ausschließlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker, Grünland), jedoch ist in der Änderung auch eine Baum-Strauchwallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil ausgeprägt.

---

13 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

14 Bodenübersichtkarte 1:50.000, NLfB

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.

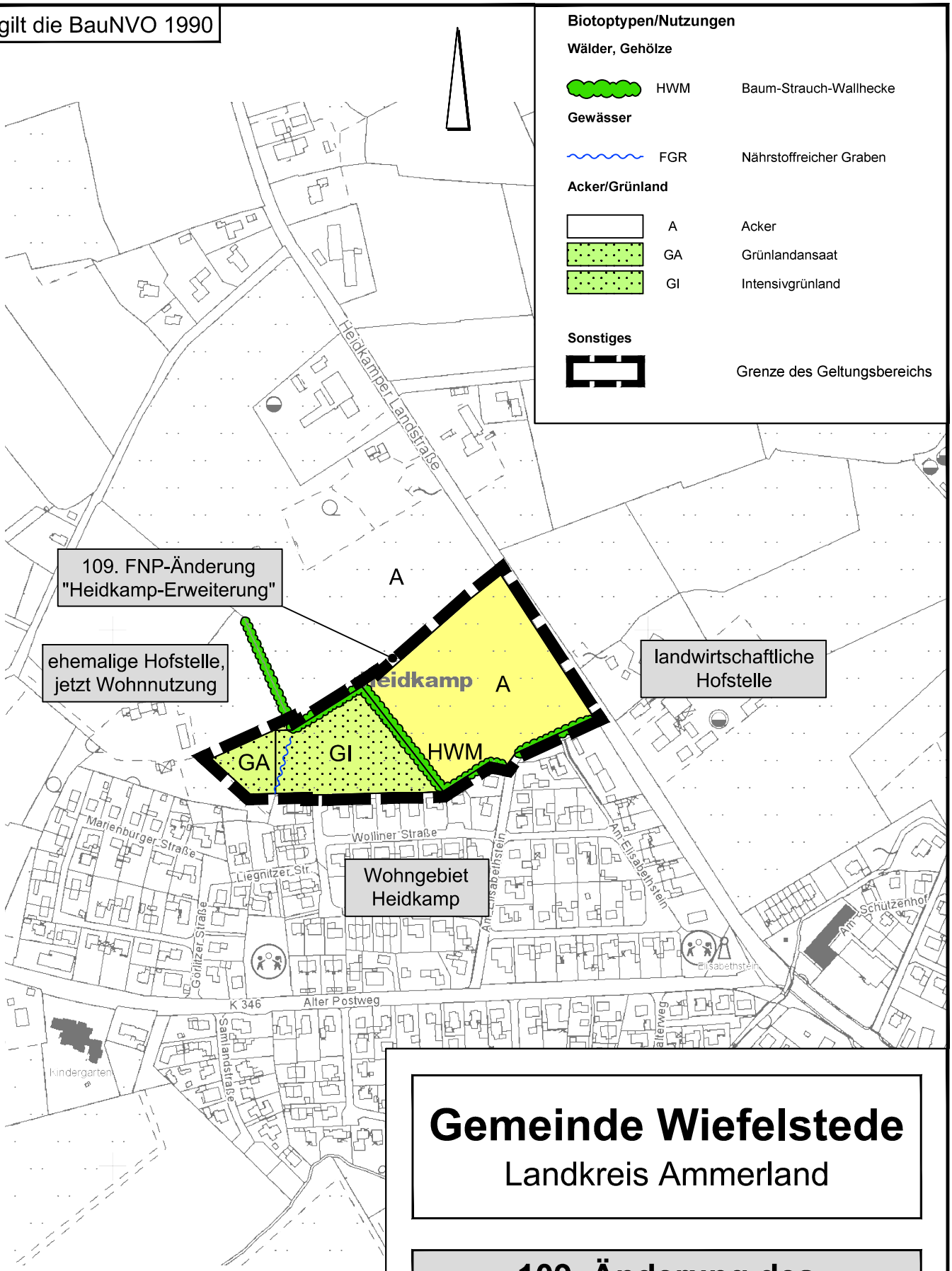
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden noch keine konkreten Festsetzungen wie im Bebauungsplan getroffen, dennoch sollten folgende Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze und Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Ein externer Kompensationsbedarf aufgrund der versiegelungsbedingten, erheblichen Auswirkungen des Bodens und der Biotop- und Lebensraumstrukturen wird erforderlich.

Trotz Erhalt der Gehölzstrukturen auf der Wallhecke ist ein Wert- und Funktionsverlust, einschließlich Aufhebung des Wallheckenstatus zu prognostizieren, der ebenfalls extern zu kompensieren ist.

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

Es gilt die BauNVO 1990




# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## 109. Änderung des Flächennutzungsplanänderung

Bestands- und Nutzungskarte

August 2016 M. 1 : 5.000


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



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

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0826/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**
**b) Satzungsbeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 19.06.2017 | öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 103 I gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 I lag in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 02.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Obwohl beteiligt, hat die Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (AWG) auch während der Auslegung keine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben. Stattdessen wurde im Rahmen der Verkaufsverhandlungen ein Bebauungskonzept vorgelegt, dass von den geplanten Festsetzungen abweicht (Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche). Der Verwaltungsausschuss hat dem Verkauf der Grundstücksfläche an die AWG mit diesem Bebauungskonzept in seiner Sitzung am 08.05.2017 zugestimmt (siehe Vorlage Nr. B/0820/2017). Der Aufsichtsrat der AWG hat dem Ankauf des Geländes zu den Konditionen der Gemeinde und dem Bebauungskonzept am 16.05.2017 zugestimmt.

Der Landkreis hat auf Anfrage mitgeteilt, dass er keine Befreiung für die Planung der AWG in Aussicht stellen kann. Er regt stattdessen an, eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Dies sei möglich, da die Grundzüge der Planung durch die geänderte Straßenführung nicht berührt werden. In diesem Fall kann von einer erneuten Auslegung, die im Übrigen zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen würde,

abgesehen werden. Verfahrensrechtlich ist lediglich „der betroffenen Öffentlichkeit“ sowie „den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ durch Anschreiben (oder Erörterung) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Für die angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich nach Ansicht der Verwaltung durch die Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche keine Änderung bei der Betroffenheit. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Nachbargrundstücke heran. Neben dem Landkreis Ammerland wurde daher lediglich die AWG kurzfristig per E-Mail angeschrieben und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Woche gegeben. Diese Frist ist nach Ansicht der Verwaltung in diesem Falle angemessen, da beide Parteien bereits im Vorfeld über die geplante Änderung informiert wurden bzw. die Änderung erforderlich ist, um das Bebauungskonzept überhaupt realisieren zu können. Bereits zum Sitzungstermin am 29.05.2017 sollten daher alle Stellungnahmen vorliegen.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 103 I einschließlich der Anlagen sind beigefügt - bis auf das geänderte Städtebauliche Konzept. Dieses wird in der Sitzung vorgestellt Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Lageplan Vorhaben AWG
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestandsplan Natur und Landschaft

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# Gemeinde Wiefelstede

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

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

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>13.04.2017 | Hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dargestellt in Kapitel 3.2.3. der Begründung zum Bebauungsplan, wird gebeten, die Aussagen zum Gewerbelärm zu überarbeiten. Grundlage der Darstellung der Begründung ist ein Schallgutachten, welches seinerzeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für das angrenzende Betriebsgelände der Firma Plömacher erstellt wurde.<br><br>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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.<br><br>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 15-23" nach Durchführung dieser Erweiterung des Betriebes Plömacher unterschritten.<br><br>Ich bitte, die Begründung des Bebauungsplanes entsprechend zu ergänzen und weise darauf hin, dass ein weiteres Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung bei Berücksichtigung dieser Fläche nicht erforderlich ist. | Die Hinweise werden beachtet.<br><br>Die Begründung wird um die genannten Ergebnisse des Gutachtens ergänzt.<br><br>Der Hinweis, dass ein weiteres Gutachten nicht erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis | Die im Bereich westlich der Halle V durchgeführte Lagernutzung, auf der nach dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt wird (siehe auch BIG 62/2010) ist nach meinem Kenntnisstand nicht genehmigt. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Ich bitte daher, mir diesbezüglich die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes zu dieser Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. | 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. |
| | | Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Baubeginn nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens auf Basis des Entwässerungskonzeptes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zu beantragen ist. | Der Hinweis wird beachtet. Die wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt. |
| 3 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen<br>Bezirksstelle Oldenburg-Nord<br>Im Dreieck 12<br>26127 Oldenburg<br>04.04.2017 | Der als Allgemeines Wohnbaugebiet dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I befindet sich in der Ortschaft Metjendorf, südwestlich der Straße "Am Ostkamp". Westlich des Plangebietes ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörn Frers, Jürnweg 11, 26215 Wiefelstede, gelegen. Im Vorfeld der v. g. Bauleitplanung wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ausbreitungsrechnung gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Hierbei erfolgte die Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Frers. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I der für Wohnbauflächen maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I keine Bedenken. | Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.<br>In diesem Zusammenhang wird auf die Eingabe des Landwirtes vom 04.04.2017, auf das Antwortschreiben der Landwirtschaftskammer vom 12.04.2017 und die Abwägung der Gemeinde zu der privaten Stellungnahme hingewiesen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 4 | EWE WASSER GmbH<br>Humphry-Davy-Str. 41<br>27472 Cuxhaven<br><br>05.04.2017 | Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1031 Am Ostkamp abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Wie bereits in unsere 1. Stellungnahme beschrieben sollte geprüft werden ob es möglich ist das Gebiet durch einen Freigefällekanal zu entwässern. Dieser könnte parallel zu dem geplanten Regenwasserkanal verlegt werden und an den Schmutzwasserkanal in der Straße Am Ostkamp anschließen. | Der Hinweis wird beachtet.<br><br>Die Detailplanung erfolgt in der Erschließungsplanung. |
| 5 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Heisfelderstr. 2<br>26789 Leer<br><br>10.04.2017 | Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.03.2017. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:<br><br>Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Neubaugebiete KMU<br>Südwestpark 15<br>90449 Nürnberg<br><br>Neubauqebiete@Kabeldeutschland.de. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. | Die Hinweise werden beachtet. |
| 6 | Telekom Deutschland GmbH<br>Hannoversche Str. 6-8<br>49084 Osnabrück<br><br>03.04.2017 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.<br><br>Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird beachtet. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Telekom | Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. | Die Hinweise werden beachtet. |
| 7 | Deutsche Telekom<br>Technik GmbH<br>Technik Niederlassung<br>Nord PTI12<br>Hannoversche Str. 6-8<br>49084 Osnabrück<br><br>10.04.2017 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.<br><br>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme Reg-Nr 3018 BPlan Nr. 103 vom 18.01.2017 und haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.<br><br>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird beachtet. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|

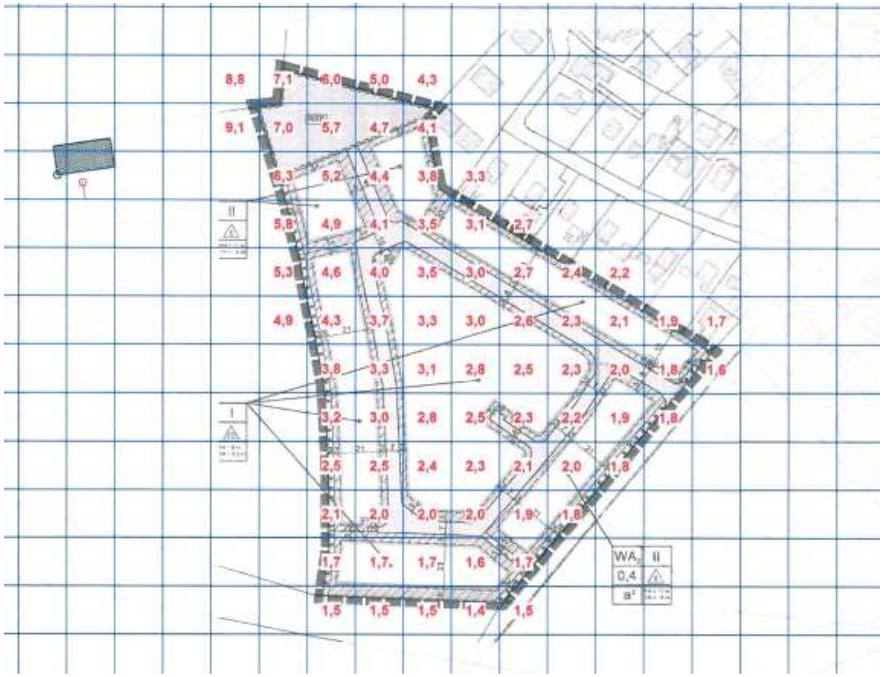
**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. OOWV, Schreiben vom 20.03.2017
2. Haaren-Wasseracht, Schreiben vom 12.04.2017

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Einwender 1<br>04.04.2017 | Gegen den Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung" lege ich hiermit form- und fristgerecht *Widerspruch* ein. | Die Gemeinde hat die Landwirtschaftskammer bezüglich der Einwendungen von Herrn Frers um eine Stellungnahme gebeten. Diese liegt mit Schreiben vom 12.04.2017 vor. Die gesamte Stellungnahme ist der Abwägung als Anlage beigefügt<br><br>Zu den einzelnen Punkten des Einwenders wird seitens der **Landwirtschaftskammer** wie folgt Stellung genommen: |
| | | Hintergrund ist die Befürchtung, dass die für meinen landwirtschaftlichen Betrieb notwendige Verfestigung/Erweiterung angesichts der heranrückenden Wohnbebauung nicht gewährleistet werden kann. | Der Betrieb Frers, hat im Rahmen des Ortstermins, der im Vorfeld der Beurteilung durch den Unterzeichner durchgeführt worden ist, seine Planungen dargelegt. Diese beruhten nach der letzten Antragstellung aus dem Jahr 2013 und dem diesen Antrag folgenden Bauvorhaben zum Neubau/Anbau eines Boxenlaufstalles auf der innerbetrieblichen Umstrukturierung der vorhandenen Tierplätze. So ist in der Beurteilung vom 12.04.2016 eine Verlagerung der Aufzuchtkälberplätze aus Gebäude Nr. 5 in Gebäude Nr. 4 und eine Verlagerung der Rinderplätze aus Gebäude Nr. 2 und Nr. 4 in den geplanten Neubau Nr. 6 berücksichtigt worden. Eine Aufstockung der Tierhaltung ist nicht kommuniziert worden. Mit Blick auf die Ergebnislage ist eine Aufstockung in relevanter Größenordnung jedoch denkbar, denn die prognostizierte Geruchsimmissionssituation mit Werten um 7 % der Jahresstunden lässt auf der Basis der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere der GIRL, noch eine Entwicklung der Tierhaltung des Betriebes Frers bis zum Erreichen von 10 % der Jahresstunden zu.<br><br>Diese Sichtweise war zumindest bis September 2016 richtig, ist aber seit dem Vorliegen des Entwurfes der TA Luft bzw. nach dem Inkrafttreten der künftigen TA Luft u. U. nicht mehr zutreffend. Der Entwurf der TA Luft sieht vor, dass die nach Anhang 7 zu ermittelnde Gesamtzusatzbelastung (in diesem Fall die des Betriebes Frers) auf keiner Beurteilungsfläche in der nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung 60 Prozent des gebietstypischen Geruchsimmissionswertes gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7(10 % für Wohn-und Mischgebiete) überschreiten darf. |
| | | Das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 12.04.2016 betrifft allgemein gültige Aussagen, ohne im Detail auf die betrieblichen Besonderheiten meines Unternehmens eingegangen zu sein. Insoweit ist zu fragen, welches Gebäude nun gemeint ist, um einen 1,2 bzw. 1,7-fachen erhöhten Wert annehmen zu können, um auf dieser Grundlage eine andere Linienwelle zu verwenden. | In den Absätzen 1 und 2 auf Seite 8 der immissionsschutzfachlichen Beurteilung vom 12.04.2016 wird dargelegt, wie die einzelnen Quellen in der Ausbreitungsrechnung zu modellieren sind. Auf der Hofstelle Frers werden die Emissionen ausnahmslos diffus in einer Höhe unterhalb des 1,2-fachen der jeweiligen Gebäudehöhe freigesetzt. Daher sind die Stallgebäude als Volumenquellen in den Rechengang eingegangen. Dies ist üblich und konform mit der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13. Hinweise auf Abluftführungen zwischen dem 1,2-fachen und 1,7-fachen der Gebäudehöhe auf Seite 8 sind nur informativ wiedergegeben. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | Auch ist nicht klar, auf welcher Grundlage der örtlichen Gegebenheiten, die durch die vorhandene Bebauung gegeben sein soll, Rückschlüsse über die Ausarbeitung des Gutachtens herbeigeführt werden können. Ebenso wenig verhält es sich mit den angegebenen Gehölzstrukturen, die einen gewissen Einfluss ausüben sollen. | Die Rauigkeit, deren Bedeutung in Abs. 3 auf Seite 8 der immissionsschutzfachlichen Beurteilung und darüber hinaus in der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 angesprochen wird, leitet sich hier hauptsächlich aus der Bebauung (d. h. den Gebäudestrukturen) und dem Habitus des Pflanzenbestandes am Standort bzw. im Umfeld der Emissionsquelle(n) (Radien der 10-fachen Schornstein- bzw. Gebäudehöhen) des Betriebes Frers ab. Nach dem Corine-Kataster wird für diesen Bereich eine Rauigkeit von z0=0,02 m angegeben, die aufgrund der Bäume auf der Hofstelle Frers und der Hofgebäude, die nicht als Ersatzquellen modelliert wurden, auf den nächst höheren Wert z0=0,05 m angehoben wurde. Alle als Volumen- und damit als Ersatzquellen modellierten Stallgebäude und Güllebehälter dürfen gemäß Nr. 4.9.2 der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 nicht (nochmals) bei der Ermittlung der mittleren Rauigkeit berücksichtigt werden. |
| | | Hinzu kommt, dass die angegebene Windrose auf eine Rechengrundlage aus dem Jahre **2001** zurückzuführen ist. Dieses erscheint angesichts unterschiedlicher Witterungsbedingungen als wenig überzeugend. Man sollte zur Klarstellung ein mehrjähriges Raster der Windrosenabbildung heranziehen, überdies zeitlich aktuell. | Bei der verwendeten Windstatistik handelt es sich um einen AKTerm des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Station Oldenburg aus dem Jahre 2001. AK-Terme oder auch Zeitreihen genannt werden immer dann herangezogen, wenn es sich um Emissionen handelt, die einer Fluktuation unterliegen. Dies ist beispielsweise bei Rindviehbetrieben der Fall, wenn für Rinder im Sommer ein Weidegang angeboten wird und die Emissionsfreisetzung aus dem Stall damit temporär beeinflusst ist. Die Winddaten wurden auf dem benachbarten ehemaligen Fliegerhorst Oldenburg erhoben und sind damit örtlich repräsentativ. Die zeitliche Repräsentativität des Jahres 2001 wurde im Rahmen einer Prüfung des Deutschen Wetterdienst festgestellt und zuletzt im Jahr 2012 bestätigt. Eine neue Prüfung der zeitlichen Repräsentativität könnte ggf. auf ein anderes Jahr hinauslaufen, es ist aber nicht zu erwarten, dass sich Windhäufigkeiten und -Verteilung relevant anders darstellen werden, da sich die Repräsentativität an einem langjährigen Mittel orientiert. Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall ferner, dass die Station Oldenburg seit einigen Jahren nicht mehr vom DWD betrieben wird und stattdessen bezüglich aktueller Winddaten auf andere Stationen weiter entfernt liegender Standorte zurückgegriffen werden müsste. Dies ist im angesprochenen Fall mit einem Nachteil hinsichtlich der örtlichen Repräsentativität verbunden. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | Unter Berücksichtigung des für mich maßgeblichen Viehbestandes und der für mich erforderlichen betrieblichen Fortsetzung ist die gutachterliche Stellungnahme für mich nicht transparent bzw. für den in Rede stehenden Betrieb nicht im Detail abgebildet.<br><br>Ich beantrage daher eine genauere Betrachtung meines Betriebes, um auch in Zukunft sicher sein zu können, dass ich in der betrieblichen Entwicklung durch die Hinzunahme des o. g. Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werde. Aus diesem Grunde erhebe ich Bedenken gegen den vorgenannten Bebauungsplan. Ich bitte meiner Antragstellung zu entsprechen. | Die **Landwirtschaftskammer** geht davon aus, auf die kritischen Anmerkungen hinreichend eingegangen zu sein. Abschließend verweist die Landwirtschaftskammer noch mal auf die Bedeutung der im Entwurf der TA Luft dargestellten Restriktion hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionshäufigkeit. In diesem Zusammenhang ist die Frage der betrieblichen Entwicklung auf der Hofstelle Frers ggf. erneut aufzugreifen.<br><br>Die **Gemeinde Wiefelstede** weist die Bedenken des Einwenders zurück. Die inhaltlichen Fragestellungen zum Gutachten wurden durch die Landwirtschaftskammer ausreichend beantwortet. Die Landwirtschaftskammer hat bei der Erstellung des Gutachtens auch die vom Betrieb in einem Ortstermin dargelegten Planungen berücksichtigt. Es handelt sich dabei um den Neubau/Anbau eines Boxenlaufstalles zur innerbetrieblichen Umstrukturierung der vorhandenen Tierplätze. Eine Aufstockung der Tierplätze wurde seinerzeit vom Einwender nicht genannt, so dass die Landwirtschaftskammer nur das Vorhaben zur Umstrukturierung einstellen konnte. In der nachfolgenden Abbildung aus dem Gutachten ist die Geruchssituation mit dem neuen Boxenlaufstall dargestellt.<br><br>Aus der Abbildung ist ersichtlich, dass an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet nur einen Wert von 6,3 % der Jahresstunden erreicht wird und damit neben der Realisierung der Umstrukturierung auch noch Potential für eine betriebliche Entwicklung besteht. Die geplante Umstrukturierung wäre auch bei Änderung der TA-Luft möglich. Es ist jedoch noch fraglich, ob der genannte Passus (Gesamtbelastung nicht mehr als 60 %) in der Änderung der TA Luft überhaupt zum Tragen kommt. Eine Entwicklung über die in das Gutachten eingestellte geplante Umstrukturierung hinaus wäre bei der Änderung der TA Luft zu prüfen. Auch wäre in diesem Zusammenhang zu überprüfen, ob weitere schutzwürdige Nutzungen im Umfeld betroffen sind. Ggf. ergeben sich auch Standortalternativen. |

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Einwender 1 | |  <br>Die Gemeinde Wiefelstede kommt im Rahmen der sachgerechten Abwägung zu dem Ergebnis, dass mit der Würdigung des in das Gutachten eingestellten Vorhabens die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt worden sind. Die Gemeinde räumt der Deckung des dringenden Wohnbedarfs und der Siedlungsentwicklung an diesem Standort ein höheres Gewicht ein als der Berücksichtigung aller denkbar möglichen Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes. |

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

Anlage: Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 12.04.2017

Landwirtschaftskammer Niedersachsen ▸ Postfach 25 49 ▸ 26015 Oldenburg

Geschäftsbereich Landwirtschaft
Fachbereich 3.12
Mars-la-Tour-Straße 1-13
26121 Oldenburg
Telefon: 0441 501-0
Telefax: 0441 501-366

Gemeinde Wiefelstede
Fachdienst Bauverwaltung
Herrn Quathamer
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

*vorab per eMail*

| Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Ansprechpartner I in | Durchwahl | E-Mail | Datum |
|---|---|---|---|---|---|
| | 3.12 - 340303 | Friedrich Arends | 309 | friedrich.arends@lwk-niedersachsen.de | 12.04.2017 |

**Bebauungsplan Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung"; Stellungnahme zum Widerspruch des Herr Jörn Frers vom 04.04.2017.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Widerspruch des Herr Jörn Frers vom 04.04.2017 aufgeführten Kritikpunkten nehmen wir wie folgt Stellung:

*„Hintergrund ist die Befürchtung, dass die für meinen landwirtschaftlichen Betrieb notwendige Verfestigung/Erweiterung angesichts der heranrückenden Wohnbebauung nicht gewährleistet werden kann.“*

Der Betrieb Frers, hat im Rahmen des Ortstermins, der im Vorfeld der Beurteilung durch den Unterzeichner durchgeführt worden ist, seine Planungen dargelegt. Diese beruhten nach der letzten Antragstellung aus dem Jahr 2013 und dem diesen Antrag folgenden Bauvorhaben zum Neubau/Anbau eines Boxenlaufstalles auf der innerbetrieblichen Umstrukturierung der vorhandenen Tierplätze. So ist in der Beurteilung vom 12.04.2016 eine Verlagerung der Aufzuchtkälberplätze aus Gebäude Nr. 5 in Gebäude Nr. 4 und eine Verlagerung der Rinderplätze aus Gebäude Nr. 2 und Nr. 4 in den geplanten Neubau Nr. 6 berücksichtigt worden. Eine Aufstockung der Tierhaltung ist nicht kommuniziert worden. Mit Blick auf die Ergebnislage ist eine Aufstockung in relevanter Größenordnung jedoch denkbar, denn die prognostizierte Geruchsimmissionssituation mit Werten um 7 % der Jahresstunden lässt auf der Basis der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere der GIRL, noch eine Entwicklung der Tierhaltung des Betriebes Frers bis zum Erreichen von 10 % der Jahresstunden zu. Diese Sichtweise war zumindest bis September 2016 richtig, ist aber seit dem Vorliegen des Entwurfes der TA Luft bzw. nach dem Inkrafttreten der künftigen TA Luft u. U. nicht mehr zutreffend.

Der Entwurf der TA Luft sieht vor, dass die nach Anhang 7 zu ermittelnde Gesamtzusatzbelastung (in diesem Fall die des Betriebes Frers) auf keiner Beurteilungsfläche in der nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung 60 Prozent des gebietstypischen Geruchsimmissionswertes gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7 (10 % für Wohn- und Mischgebiete) überschreiten darf.
Diese Forderung kann laut den vorliegenden Ergebnissen in der gerundeten Kenngröße nicht eingehalten werden und ließe somit unter diesen Umständen auf dem Betrieb Frers künftig keine Erweiterung der Tierhaltung mehr zu.

Diese im Entwurf der TA Luft enthaltene Restriktion in der Geruchsbeurteilung war zum Zeitpunkt der Bearbeitung der immissionsschutzfachlichen Beurteilung noch nicht bekannt. Im Rahmen dieses Widerspruches ist jedoch auf diesen für den Betrieb erheblichen Aspekt hinzuweisen.

*„Das Gutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 12.04.2016 betrifft allgemein gültige Aussagen, ohne im Detail auf die betrieblichen Besonderheiten meines Unternehmens eingegangen zu sein. Insoweit ist zu fragen, welches Gebäude nun gemeint ist, um einen 1,2 bzw. 1,7-fachen erhöhten Wert annehmen zu können, um auf dieser Grundlage eine andere Linienwelle zu verwenden.“*

In den Absätzen 1 und 2 auf Seite 8 der immissionsschutzfachlichen Beurteilung vom 12.04.2016 wird dargelegt, wie die einzelnen Quellen in der Ausbreitungsrechnung zu modellieren sind. Auf der Hofstelle Frers werden die Emissionen ausnahmslos diffus in einer Höhe unterhalb des 1,2-fachen der jeweiligen Gebäudehöhe freigesetzt. Daher sind die Stallgebäude als Volumenquellen in den Rechengang eingegangen. Dies ist üblich und konform mit der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13. Hinweise auf Abluftführungen zwischen dem 1,2-fachen und 1,7-fachen der Gebäudehöhe auf Seite 8 sind nur informativ wiedergegeben.

*„Auch ist nicht klar, auf welcher Grundlage der örtlichen Gegebenheiten, die durch die vorhandene Bebauung gegeben sein soll, Rückschlüsse über die Ausarbeitung des Gutachtens herbeigeführt werden können. Ebenso wenig verhält es sich mit den angegebenen Gehölzstrukturen, die einen gewissen Einfluss ausüben sollen.“*

Die Rauigkeit, deren Bedeutung in Abs. 3 auf Seite 8 der immissionsschutzfachlichen Beurteilung und darüber hinaus in der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 angesprochen wird, leitet sich hier hauptsächlich aus der Bebauung (d. h. den Gebäudestrukturen) und dem Habitus des Pflanzenbestandes am Standort bzw. im Umfeld der Emissionsquelle(n) (Radien der 10-fachen Schornstein- bzw. Gebäudehöhen) des Betriebes Frers ab. Nach dem Corine-Kataster wird für diesen Bereich eine Rauigkeit von z0=0,02 m angegeben, die aufgrund der Bäume auf der Hofstelle Frers und der Hofgebäude, die nicht als Ersatzquellen modelliert wurden, auf den nächst höheren Wert z0=0,05 m angehoben wurde. Alle als Volumen- und damit als Ersatzquellen modellierten Stallgebäude und Güllebehälter dürfen gemäß Nr. 4.9.2 der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 nicht (nochmals) bei der Ermittlung der mittleren Rauigkeit berücksichtigt werden.



*„Hinzu kommt, dass die angegebene Windrose auf eine Rechengrundlage aus dem Jahr 2001 zurückzuführen ist. Dieses erscheint angesichts unterschiedlicher Witterungsbedingungen als wenig überzeugend. Man sollte zur Klarstellung ein mehrjähriges Raster der Windrosenabbildung heranziehen, überdies zeitlich aktuell.“*

Bei der verwendeten Windstatistik handelt es sich um einen AKTerm des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Station Oldenburg aus dem Jahre 2001. AKTerme oder auch Zeitreihen genannt werden immer dann herangezogen, wenn es sich um Emissionen handelt, die einer Fluktuation unterliegen. Dies ist beispielsweise bei Rindviehbetrieben der Fall, wenn für Rinder im Sommer ein Weidegang angeboten wird und die Emissionsfreisetzung aus dem Stall damit temporär beeinflusst ist.

Die Winddaten wurden auf dem benachbarten ehemaligen Fliegerhorst Oldenburg erhoben und sind damit örtlich repräsentativ. Die zeitliche Repräsentativität des Jahres 2001 wurde im Rahmen einer Prüfung des Deutschen Wetterdienst festgestellt und zuletzt im Jahr 2012 bestätigt. Eine neue Prüfung der zeitlichen Repräsentativität könnte ggf. auf ein anderes Jahr hinauslaufen, es ist aber nicht zu erwarten, dass sich Windhäufigkeiten und –verteilung relevant anders darstellen werden, da sich die Repräsentativität an einem langjährigen Mittel orientiert. Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall ferner, dass die Station Oldenburg seit einigen Jahren nicht mehr vom DWD betrieben wird und stattdessen bezüglich aktueller Winddaten auf andere Stationen weiter entfernt liegender Standorte zurückgegriffen werden müsste. Dies ist im angesprochenen Fall mit einem Nachteil hinsichtlich der örtlichen Repräsentativität verbunden.

Wir hoffen auf die kritischen Anmerkungen hinreichend eingegangen zu sein. Verweisen möchten wir auf die Bedeutung der im Entwurf der TA Luft dargestellten Restriktion hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionshäufigkeit. In diesem Zusammenhang ist die Frage der betrieblichen Entwicklung auf der Hofstelle Frers ggf. erneut aufzugreifen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Friedrich Arends

Grundstücksgröße ~ 2.494 m²

Grundfläche 941.50 m²

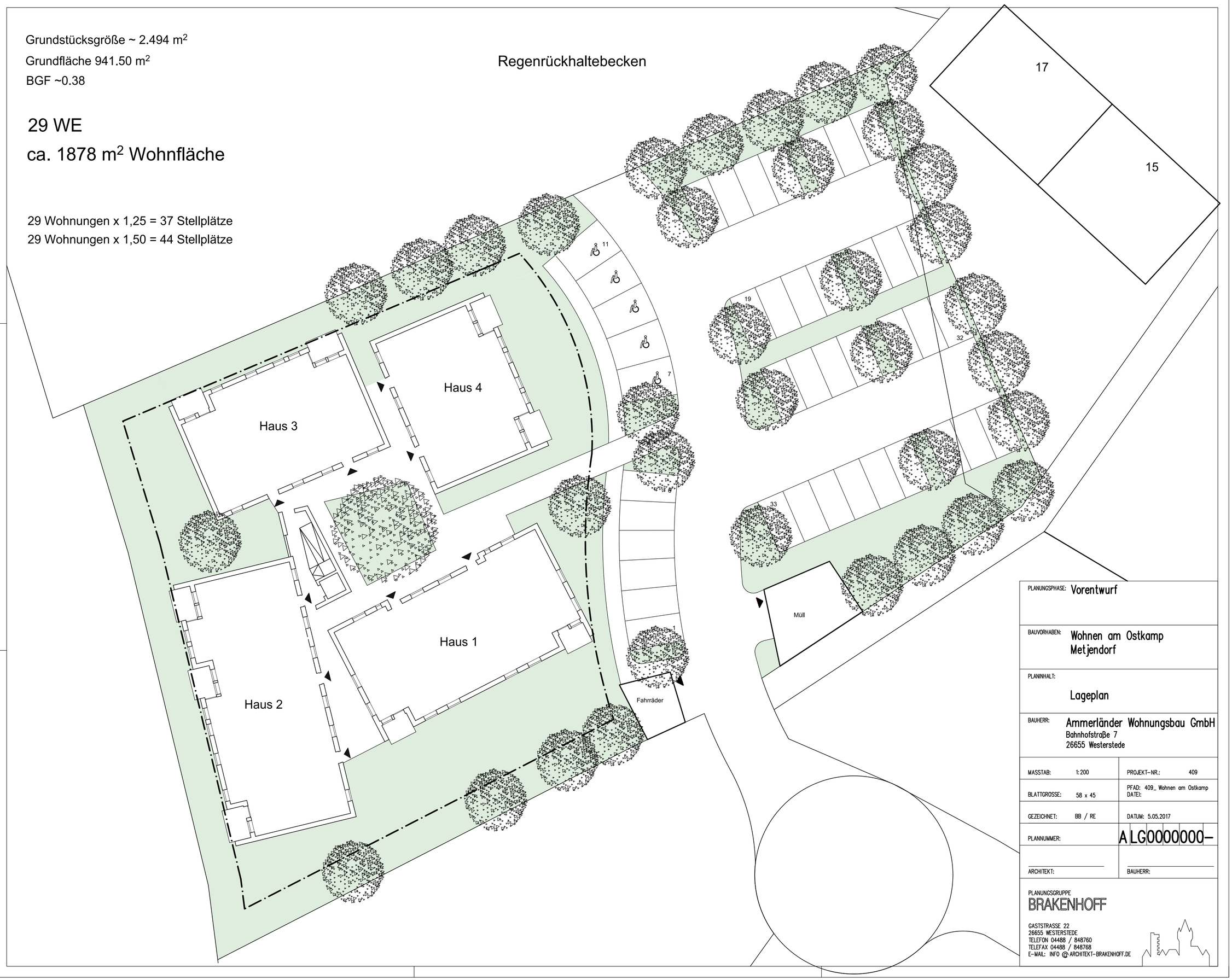
BGF ~0.38

## 29 WE

## ca. 1878 m² Wohnfläche

29 Wohnungen x 1,25 = 37 Stellplätze

29 Wohnungen x 1,50 = 44 Stellplätze




| | |
|---|---|
| PLANUNGSPHASE: | Vorentwurf |
| BAUVORHABEN: | Wohnen am Ostkamp<br>Metjendorf |
| PLANINHALT: | Lageplan |
| BAUHERR: | Ammerländer Wohnungsbau GmbH<br>Bahnhofstraße 7<br>26655 Westerstede |
| MASSTAB: 1:200 | PROJEKT-NR.: 409 |
| BLATTGROSSE: 58 x 45 | PFAD: 409_ Wohnen am Ostkamp<br>DATEI: |
| GEZEICHNET: BB / RE | DATUM: 5.05.2017 |
| PLANNUMMER: | A LG0000000– |
| ARCHITEKT: | BAUHERR: |


PLANUNGSGRUPPE
BRAKENHOFF

GASTSTRASSE 22
26655 WESTERSTEDE
TELEFON 04488 / 848760
TELEFAX 04488 / 848768
E-MAIL: INFO @ ARCHITEKT-BRAKENHOFF.DE

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 LGLN

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

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 103 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 103 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 103 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 103 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

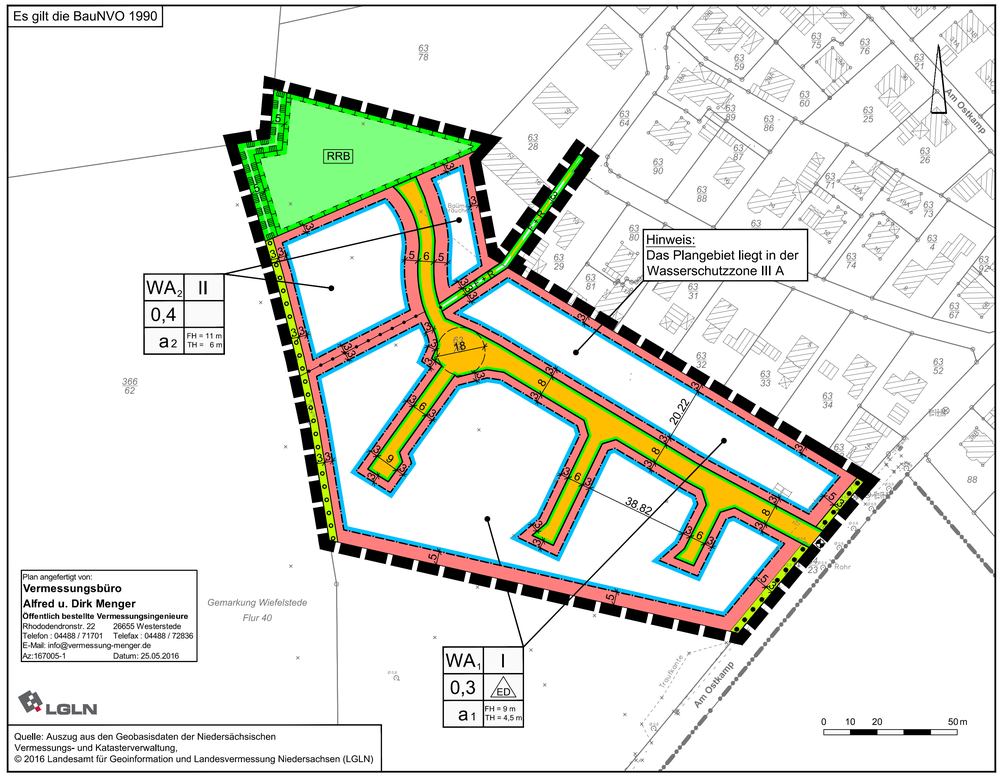
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 1990




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

LGLN

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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche

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

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

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

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

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

**15. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

**2. Höhe baulicher Anlagen**

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

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

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

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

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

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

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

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

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

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

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

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

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

**6. Abweichende Bauweise**

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

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

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

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

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

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

**8. Anpflanzungen von Bäumen**

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

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

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

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

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

**9. Erhaltung von Bäumen**

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

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

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

# Hinweise

**Denkmalschutz**

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

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

**Altablagerungen**

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

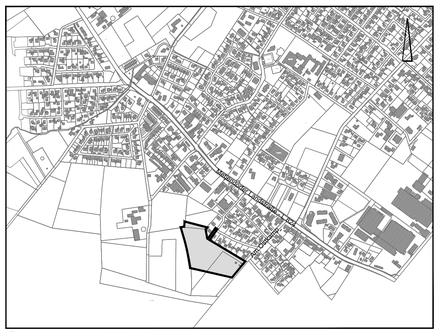
**Wasserschutz**

Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 562560." Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Planung des Wasserversorgers EWE zur Erweiterung der Schutzzone II zu berücksichtigen und diese Zone präventiv von einer Bebauung freizuhalten ist. Nach den bislang vorliegenden Unterlagen geht die südliche Plangebietsgrenze damit konform.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| gezeichnet: | U. E. | M. Witting | A. Kampen | M. Witting | A. Kampen | |
| geprüft: | R. Abel | R. Abel | R. Abel | R. Abel | R. Abel | |
| Datum: | 26.09.2016 | 06.10.2016 | 08.02.2017 | 28.02.2017 | 17.05.2017 | |

# GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

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




Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Mai 2017 Entwurf M. 1 : 1.000

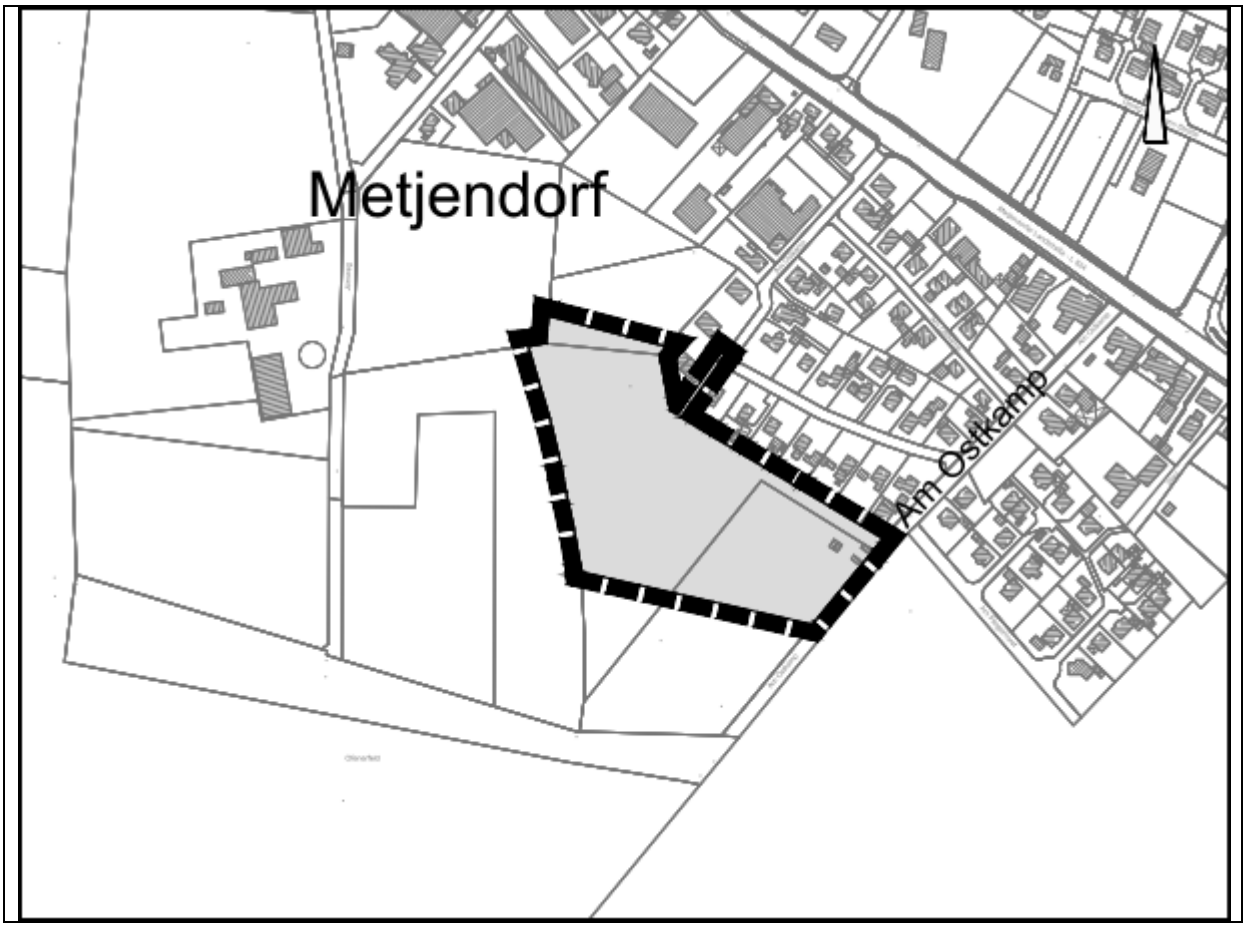

**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 103 I

„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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

# INHALTSVERZEICHNIS

**TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 4**

**1. EINLEITUNG ..... 4**
1.1. Planungsanlass ..... 4
1.2 Rechtsgrundlagen ..... 4
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ..... 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes ..... 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen ..... 5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm ..... 5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 5
1.5.3 Flächennutzungsplan ..... 5
1.5.4 Bebauungspläne ..... 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde ..... 6

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 6**

**3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... 7**
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ..... 7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 ..... 9
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 ..... 15
3.2.5 Belange des Artenschutzes ..... 16
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede ..... 16
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft ..... 18
3.2.8 Klimaschutz ..... 18
3.2.9 Belange der Landwirtschaft ..... 18

**4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ..... 19**
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 19
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..... 19
4.3 Mindestgrundstücksgrößen ..... 19
4.4 Anzahl der Wohneinheiten ..... 20
4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ..... 20
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 20
4.7 Grünordnungsmaßnahmen ..... 20
4.8 Verkehrsflächen ..... 20

**5. ERGÄNZENDE ANGABEN ..... 21**
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten ..... 21
5.2 Ver- und Entsorgung ..... 21
5.3 Daten zum Verfahrensablauf ..... 22

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 23**

**1. EINLEITUNG ..... 23**
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans ..... 23
1.2 Ziele des Umweltschutzes ..... 23
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung ..... 25
1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote ..... 25

**2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 27**
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes ..... 27
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 29
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 30
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..... 31
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen 31
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 32
2.4.3 Bilanzierung ..... 33
2.4.4 Externe Kompensation ..... 34
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 34

**3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 34**
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 34
3.1.1 Verwendete Verfahren ..... 34
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 35
3.2 Maßnahmen zur Überwachung ..... 35
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 35

**ANLAGEN**

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

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

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Planungsanlass

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

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 103 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI, 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. 2,38 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 I im Südwesten von Metjendorf erfasst einen Bereich südwestlich der Straße „Am Ostkamp“ in Metjendorf. Die südliche Grenze bildet eine neu geplante Wasserschutzzone. Östlich wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Am Ostkamp“ und einen Fuß- und Radweg sowie westlich durch einen Graben und eine Grünfläche abgegrenzt. Im Norden grenzen das vorhandene Wohngebiet „Am Ostkamp“ sowie eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an, wobei ein Teilbereich des Wohngebiets „Am Ostkamp“ für eine geplante Fußwegeverbindung in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich kleinere bauliche Anlagen (Fertiggaragen). Im Osten sowie im Westen verläuft ein Graben entlang der Plangebietsgrenzen. Entlang des östlichen Grabens befindet sich zudem eine Strauch-Baumhecke. Östlich des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg als Verlängerung der Straße „Am Ostkamp“ mit Anbindung an

das Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes. Zudem ist das Gebiet über die Straße „Am Ostkamp“ an die „Metjendorfer Landstraße“ (L 824) angebunden. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Wallhecke. Im Nordwesten befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Betrieb für Abfallentsorgung. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 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 einen Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials.

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

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

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

### 1.5.4 Bebauungspläne

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

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

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

### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2015)**

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

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

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

#### 3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

<u>Fuß- und Radweg</u>

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

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

Belange der Landwirtschaft

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

Graben

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

Gebäude

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

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

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

Landkreis Ammerland

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

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

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

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

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

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

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

Haaren- Wasseracht

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

Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen VBN

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

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

OOWV

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Von privater Seite wurde eine Stellungnahme von dem betroffenen Landwirt abgegeben. Dort wurde zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen eine genauere Betrachtung des Betriebes gefordert. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Abwägung erfolgt auf der Grundlage des bisherigen Gutachtens. Hierzu wird auf Kapitel 3.3.2 „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ verwiesen.

### 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 2 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.

Der Hinweis zur Einleitung des Oberflächenwassers wird beachtet. Die wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Eingabe des Landwirtes vom 04.04.2017, auf das Antwortschreiben der Landwirtschaftskammer vom 12.04.2017 und die Abwägung der Gemeinde zu der privaten Stellungnahme in Kapitel 3.3.2 „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ hingewiesen.

EWE Wasser GmbH
Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden beachtet. Die Detailplanung erfolgt in der Erschließungsplanung.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

Telekom Deutschland GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden beachtet.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

### 3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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

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

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

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

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

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

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

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

Das Betriebsgelände der Fa. Plömacher wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 aus dem Jahre 1989 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Im Jahre 2004 wurde für den Betrieb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung einen Entsorgungsbetrieb für wieder verwertbare Rohstoffe fest. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 war einerseits die Beschränkung der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers auf ein notwendiges Maß, den Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sicherzustellen, andererseits sollte aber auch die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe gesichert werden, wobei die betriebliche Erweiterung mit den Umgebungsnutzungen vereinbar sein muss. Da sich angrenzend an den Betrieb ein Allgemeines Wohngebiet befindet, musste seinerzeit nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte in den umliegenden Baugebieten eingehalten werden. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind das Grundstück Ostkamp Nr. 23 und die Wohngrundstücke der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (Ostkamp 15 bis 21). Die in der Nachbarschaft (B-Plan 72) gelegenen Gebäude der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft sind lediglich ca. 30 m von dem Gewerbegrundstück entfernt. Das Wohngrundstück Ostkamp 23 grenzt sogar unmittelbar an den Betrieb an.

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 (BImSchG) 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 die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutzgutachten[1] erstellt. Hier wurden die bestehende Nutzung und eine mögliche Erweiterung der Tierhaltung auf der landwirtschaftlichen Hofstelle beurteilt.

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

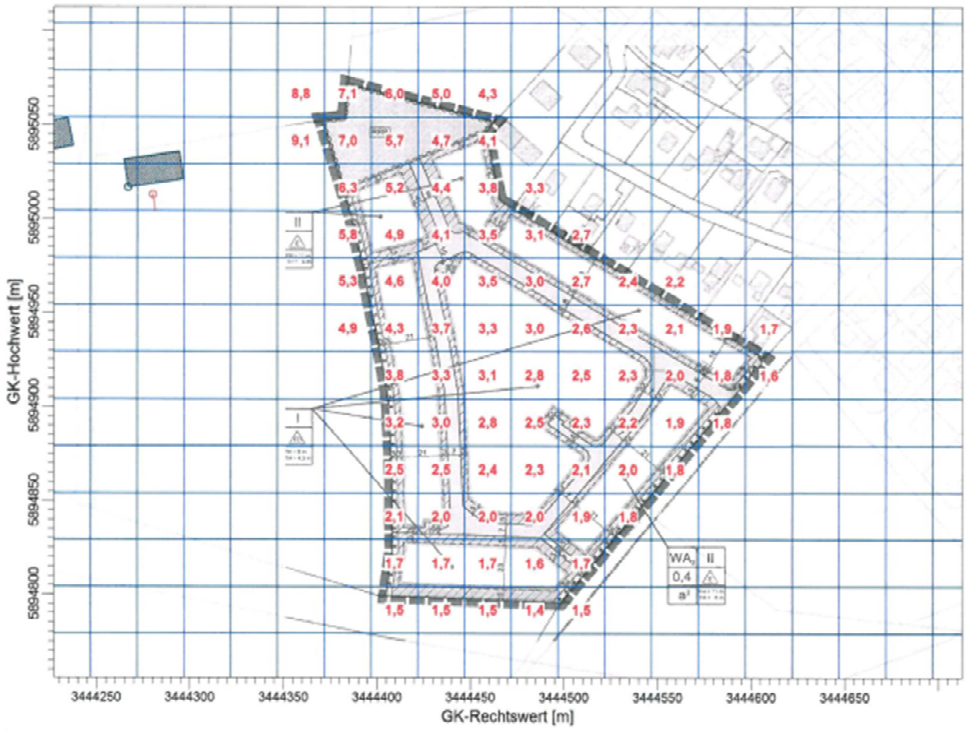



**Abbildung 1: Darstellung der im ursprünglich geplanten Geltungsbereich ermittelten belästigungsrelevanten Kennziffer in %**

Der betroffene Betriebsinhaber hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken geäußert, da er seine Entwicklung durch die heranrückende Bebauung eingeschränkt sieht. Zudem sei im Gutachten nicht auf die betrieblichen Besonderheiten seines Unternehmens eingegangen worden. Dieses betrifft die Gebäude und die Gehölzstrukturen. Auch wurde die im Gutachten genannte Windrose in Frage gestellt. Es wird eine genauere Betrachtung des Betriebes gefordert. Die Gemeinde hat die Landwirtschaftskammer bezüglich der Einwendungen um eine Stellungnahme gebeten. Diese liegt mit Schreiben vom 12.04.2017 vor. Zu den einzelnen Punkten des Einwenders wurde seitens der **Landwirtschaftskammer** wie folgt Stellung genommen:

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

Der Betrieb Frers, hat im Rahmen des Ortstermins, der im Vorfeld der Beurteilung durch den Unterzeichner durchgeführt worden ist, seine Planungen dargelegt. Diese beruhten nach der letzten Antragstellung aus dem Jahr 2013 und dem diesen Antrag folgenden Bauvorhaben zum Neubau/Anbau eines Boxenlaufstalles auf der innerbetrieblichen Umstrukturierung der vorhandenen Tierplätze. So ist in der Beurteilung vom 12.04.2016 eine Verlagerung der Aufzuchtkälberplätze aus Gebäude Nr. 5 in Gebäude Nr. 4 und eine Verlagerung der Rinderplätze aus Gebäude Nr. 2 und Nr. 4 in den geplanten Neubau Nr. 6 berücksichtigt worden. Eine Aufstockung der Tierhaltung ist nicht kommuniziert worden. Mit Blick auf die Ergebnislage ist eine Aufstockung in relevanter Größenordnung jedoch denkbar, denn die prognostizierte Geruchsimmissionssituation mit Werten um 7 % der Jahresstunden lässt auf der Basis der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere der GIRL, noch eine Entwicklung der Tierhaltung des Betriebes Frers bis zum Erreichen von 10 % der Jahresstunden zu.

Diese Sichtweise war zumindest bis September 2016 richtig, ist aber seit dem Vorliegen des Entwurfes der TA Luft bzw. nach dem Inkrafttreten der künftigen TA Luft u. U. nicht mehr zutreffend. Der Entwurf der TA Luft sieht vor, dass die nach Anhang 7 zu ermittelnde Gesamtzusatzbelastung (in diesem Fall die des Betriebes Frers) auf keiner Beurteilungsfläche in der nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung 60 Prozent des gebietstypischen Geruchsimmissionswertes gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7(10 % für Wohn-und Mischgebiete) überschreiten darf.

In den Absätzen 1 und 2 auf Seite 8 der immissionsschutzfachlichen Beurteilung vom 12.04.2016 wird dargelegt, wie die einzelnen Quellen in der Ausbreitungsrechnung zu modellieren sind. Auf der Hofstelle Frers werden die Emissionen ausnahmslos diffus in einer Höhe unterhalb des 1,2-fachen der jeweiligen Gebäudehöhe freigesetzt. Daher sind die Stallgebäude als Volumenquellen in den Rechengang eingegangen. Dies ist üblich und konform mit der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13. Hinweise auf Abluftführungen zwischen dem 1,2-fachen und 1,7-fachen der Gebäudehöhe auf Seite 8 sind nur informativ wiedergegeben.

Die Rauigkeit, deren Bedeutung in Abs. 3 auf Seite 8 der immissionsschutzfachlichen Beurteilung und darüber hinaus in der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 angesprochen wird, leitet sich hier hauptsächlich aus der Bebauung (d. h. den Gebäudestrukturen) und dem Habitus des Pflanzenbestandes am Standort bzw. im Umfeld der Emissionsquelle(n) (Radien der 10-fachen Schornstein- bzw. Gebäudehöhen) des Betriebes Frers ab. Nach dem Corine-Kataster wird für diesen Bereich eine Rauigkeit von z0=0,02 m angegeben, die aufgrund der Bäume auf der Hofstelle Frers und der Hofgebäude, die nicht als Ersatzquellen modelliert wurden, auf den nächst höheren Wert z0=0,05 m angehoben wurde. Alle als Volumen- und damit als Ersatzquellen modellierten Stallgebäude und Güllebehälter dürfen gemäß Nr. 4.9.2 der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 nicht (nochmals) bei der Ermittlung der mittleren Rauigkeit berücksichtigt werden.

Bei der verwendeten Windstatistik handelt es sich um einen AKTerm des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Station Oldenburg aus dem Jahre 2001. AKTerme oder auch Zeitreihen genannt werden immer dann herangezogen, wenn es sich um Emissionen handelt, die einer Fluktuation unterliegen. Dies ist beispielsweise bei Rindviehbetrieben der Fall, wenn für Rinder im Sommer ein Weidegang angeboten wird und die Emissionsfreisetzung aus dem Stall damit temporär beeinflusst ist. Die Winddaten wurden auf dem benachbarten ehemaligen Fliegerhorst Oldenburg erhoben und sind damit örtlich repräsentativ. Die zeitliche Repräsentativität des Jahres 2001 wurde im Rahmen einer Prüfung des Deutschen Wetterdienst festgestellt und zuletzt im Jahr 2012 bestätigt.

Eine neue Prüfung der zeitlichen Repräsentativität könnte ggf. auf ein anderes Jahr hinauslaufen, es ist aber nicht zu erwarten, dass sich Windhäufigkeiten und -Verteilung relevant anders darstellen werden, da sich die Repräsentativität an einem langjährigen Mittel orientiert. Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall ferner, dass die Station Oldenburg seit einigen Jahren nicht mehr vom DWD betrieben wird und stattdessen bezüglich aktueller Winddaten auf andere Stationen weiter entfernt liegender Standorte zurückgegriffen werden müsste. Dies ist im angesprochenen Fall mit einem Nachteil hinsichtlich der örtlichen Repräsentativität verbunden.

Die **Landwirtschaftskammer** geht davon aus, auf die kritischen Anmerkungen hinreichend eingegangen zu sein. Abschließend verweist die Landwirtschaftskammer noch mal auf die Bedeutung der im Entwurf der TA Luft dargestellten Restriktion hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionshäufigkeit. In diesem Zusammenhang ist die Frage der betrieblichen Entwicklung auf der Hofstelle Frers ggf. erneut aufzugreifen.

Die **Gemeinde Wiefelstede** weist die Bedenken des Einwenders zurück. Die inhaltlichen Fragestellungen zum Gutachten wurden durch die Landwirtschaftskammer ausreichend beantwortet. Die Landwirtschaftskammer hat bei der Erstellung des Gutachtens auch die vom Betrieb in einem Ortstermin dargelegten Planungen berücksichtigt. Es handelt sich dabei um den Neubau/Anbau eines Boxenlaufstalles zur innerbetrieblichen Umstrukturierung der vorhandenen Tierplätze. Eine Aufstockung der Tierplätze wurde seinerzeit vom Einwender nicht genannt, so dass die Landwirtschaftskammer nur das Vorhaben zur Umstrukturierung einstellen konnte. In der vorhergehenden Abbildung aus dem Gutachten ist die Geruchssituation mit dem neuen Boxenlaufstall dargestellt. Aus der Abbildung ist ersichtlich, dass an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebebiet nur einen Wert von 6,3 % der Jahresstunden erreicht wird und damit neben der Realisierung der Umstrukturierung auch noch Potential für eine betriebliche Entwicklung besteht. Die geplante Umstrukturierung wäre auch bei Änderung der TA-Luft möglich. Es ist jedoch noch fraglich, ob der genannte Passus (Gesamtbelastung nicht mehr als 60 %) in der Änderung der TA Luft überhaupt zum Tragen kommt. Eine Entwicklung über die in das Gutachten eingestellte geplante Umstrukturierung hinaus wäre bei der Änderung der TA Luft zu prüfen. Auch wäre in diesem Zusammenhang zu überprüfen, ob weitere schutzwürdige Nutzungen im Umfeld betroffen sind. Ggf. ergeben sich auch Standortalternativen. Die Gemeinde Wiefelstede kommt im Rahmen der sachgerechten Abwägung zu dem Ergebnis, dass mit der Würdigung des in das Gutachten eingestellten Vorhabens die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt worden sind. Die Gemeinde räumt der Deckung des dringenden Wohnbedarfs und der Siedlungsentwicklung an diesem Standort ein höheres Gewicht ein als der Berücksichtigung aller denkbar möglichen Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

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

Zur Beachtung des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes ist das Plangebiet gegenüber früheren Planungen bzw. dem Wohnbauentwicklungskonzept reduziert worden. Der neben der Wallhecke noch ausgeprägte, markante Gehölzbestand an der Straße Am Ostkamp wird auch als zu erhalten festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu den Bäumen wurde auf Anregung des Landkreises auf 5 m vergrößert. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft wird im Westen eine Grünfläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

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

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

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

### 3.2.5 Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet durch Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes (vor allem Erhalt bedeutender Gehölzbestände sowie artenschutzgerechte Bauzeitenregelung) nicht prognostiziert. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### 3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

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

<u>Biotoptypen</u>

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

Nutzung der südlichen Flächen

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

Zielsetzung/Ausnutzung/Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

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

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

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

### 3.2.8 Klimaschutz

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

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

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

### 3.2.9 Belange der Landwirtschaft

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

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

# 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

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

## 4.3 Mindestgrundstücksgrößen

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

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

### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

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

### 4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

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

### 4.7 Grünordnungsmaßnahmen

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

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

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

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

### 4.8 Verkehrsflächen

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

# 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

## 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

| | | |
|---|---|---|
| Geltungsbereich | | **23.837 m²** |
| **Allgemeines Wohngebiet $WA_1$** | | **14.451 m²** |
| **Allgemeines Wohngebiet $WA_2$** | | **3.433 m²** |
| **Öffentliche Verkehrsfläche** | | **2.615 m²** |
| **Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, F+R** | | **244 m²** |
| Teilstück F+R für AWG | 148 m² | |
| **Öffentliche Grünfläche,** davon | | **2.547 m²** |
| Wallhecke | 330 m² | |
| Regenrückhaltebecken mit Randbereich | 2.217 m² | |
| **Private Grünfläche,** davon | | **547 m²** |
| Erhalt von Gehölzen | | |
| Anpflanzung von Gehölzen | 198 m² | |
| | 349 m² | |

## 5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

## 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss | 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 | 21.12.2016 |
| und Frist bis zum | 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 | 13.03.2017 |
| und Frist bis zum | 13.04.2017 |
| Satzungsbeschluss durch den Rat | 19.06.2017 |

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

Oldenburg, den 19.06.2017

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 103 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. 103 I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes am Ostkamp in Metjendorf.

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

Es ist die Ausweisung von

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

vorgesehen.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

| **Relevante Ziele des Umweltschutzes** | **Berücksichtigung in der Planung** |
|---|---|
| **Baugesetzbuch (BauGB*)*** | |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.<br>Für die Planung werden zum Teil landwirtschaftlich |

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

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

## 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

### 1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote

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

**Situation im Plangebiet**

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

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

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

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

**Auswirkungen der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fazit**

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

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

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

**Boden, Wasser**

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

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

---

4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

**Klima/Luft**

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[6] dem `*Stadtklima*` im Übergang zu Stadtrand- und Freilandklima zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

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

**Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Landschaftsbild**

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

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

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

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

**Mensch**

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

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

### ❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

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

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

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

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

❑ **Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

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

❑ **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

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

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

❑ **Wechselwirkungen**

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

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

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

### 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

**Öffentliche Grünfläche mit Erhalt der Wallhecke und Sicherung der Oberflächenentwässerung**

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

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

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

**Anpflanzungen**

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

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

**Gestaltung privater Grundstücke**

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

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

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

### 2.4.3 Bilanzierung

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

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

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

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

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

### 2.4.4 Externe Kompensation

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

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

# 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

## 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

### 3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im Herbst 2015 überprüft. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung.

Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.[12]

---

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

11 Bodenübersichtkarte 1:50.000, NLfB

### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[13]

## 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

---

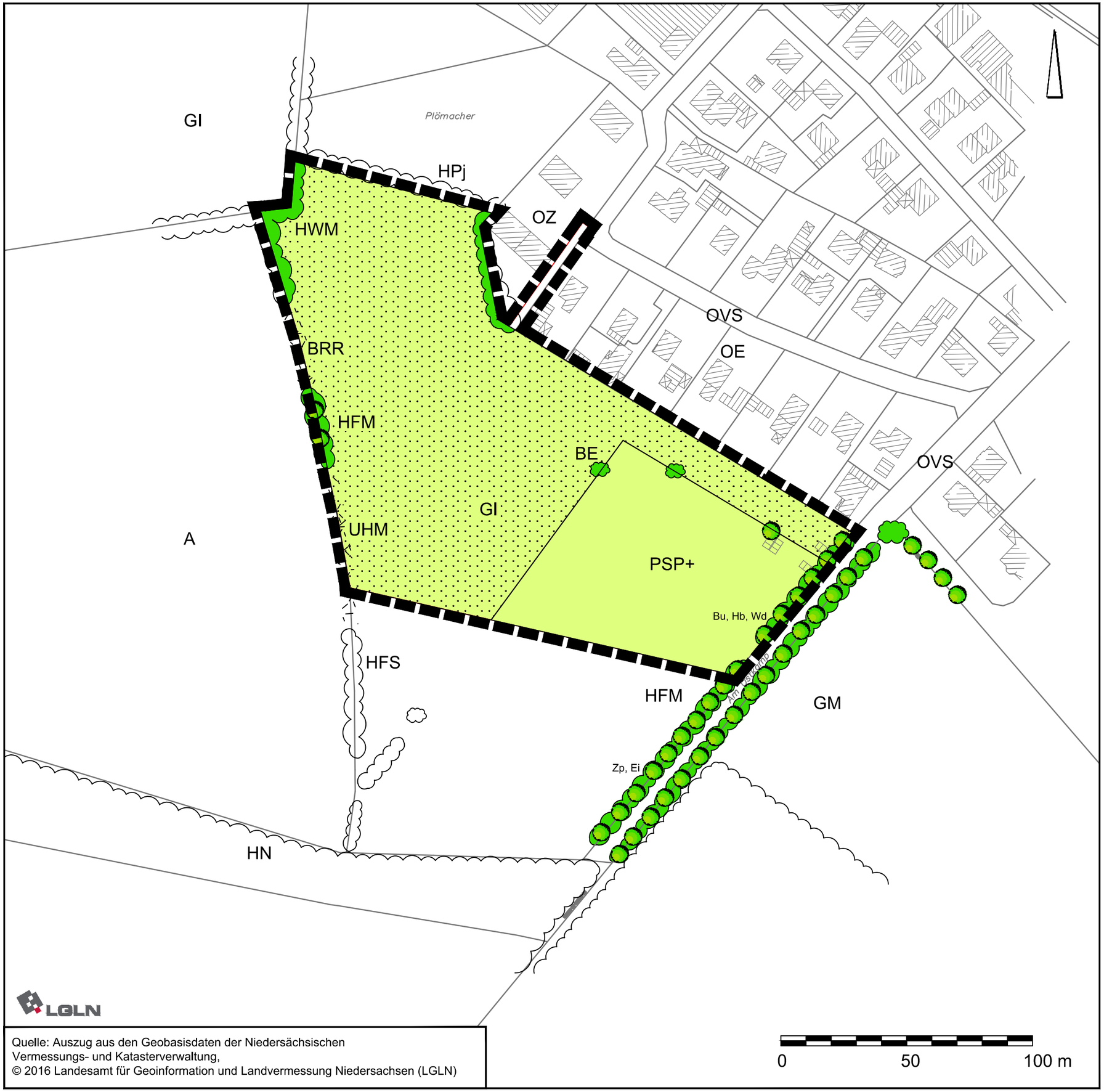
[12] Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich umfassen:

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

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




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

**Biotoptypen/Nutzungen**

**Landwirtschaftliche Flächen**

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

**Siedlungsbiotope**

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

**Sonstiges**

Gehölzarten

| | |
|---|---|
| Bu | Birke |
| Ei | Eichen |
| Hb | Hainbuche |
| Wd | Weißdorn |
| Zp | Zitterpappel |

Grenze des Geltungsbereichs

# Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

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

*Bestand Natur und Landschaft*

Februar 2017 M. 1 : 1.500

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

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0827/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**110. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I);**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite**
**b) Feststellungsbeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 19.06.2017 | öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 110. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 02.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

**b) Weiter stellt der Rat die 110. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Planzeichnung Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestand Natur und Landschaft

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# Gemeinde Wiefelstede
## 110. FNP-Änderung in Metjendorf

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

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>13.04.2017 | Gegen die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.<br><br>Auf die Aussagen des Immissionsschutzes zum Bebauungsplan Nr. 103I (Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung) wird verwiesen.<br><br>*<u>Auszug aus der Stellungnahme zum B-Plan 103</u>*<br><br>*Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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.*<br><br>*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 15-23" nach Durchführung dieser Erweiterung des Betriebes Plömacher unterschritten.*<br><br>*Ich bitte, die Begründung des Bebauungsplanes entsprechend zu ergänzen und weise darauf hin, dass ein weiteres Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung bei Berücksichtigung dieser Fläche nicht erforderlich ist.* | Die Hinweise werden beachtet.<br><br>Die Hinweise zum Immissionsschutz werden beachtet.<br><br>Die Begründung wird um die genannten Ergebnisse des Gutachtens ergänzt.<br><br>Der Hinweis, dass ein weiteres Gutachten nicht erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis | *Die im Bereich westlich der Halle V durchgeführte Lagernutzung, auf der nach dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt wird (siehe auch BIG 62/2010) ist nach meinem Kenntnisstand nicht genehmigt.* | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | *Ich bitte daher, mir diesbezüglich die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes zu dieser Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen.* | 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. |
| 2 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen<br>Bezirksstelle Oldenburg-Nord<br>Im Dreieck 12<br>26127 Oldenburg<br><br>04.04.2017 | der als Wohnbaufläche dargestellte Geltungsbereich der 110. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Ortschaft Metjendorf, südwestlich der Straße "Am Ostkamp". Westlich des Plangebietes ist die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörn Frers, Jürnweg 11, 26215 Wiefelstede, gelegen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Im Vorfeld der v. g. Bauleitplanung wurde im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ausbreitungsrechnung gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Hierbei erfolgte die Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes Frers. | |
| | | Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird im Geltungsbereich der 110. Flächennutzungsplanänderung der für Wohnbauflächen maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 110. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken. | Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.04.2017
2. Landkreis Ammerland, Schreiben vom 13.04.2017
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.04.2017
4. Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 03.04.2017
5. OOWV, Schreiben vom 20.03.2017
6. Haaren-Wasseracht, Schreiben vom 12.04.2017

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

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

## Präambel

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2012 LGLN

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

### Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

---
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

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

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

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Feststellungsbeschluss

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Genehmigung

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

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

---

### Beitrittsbeschluss

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

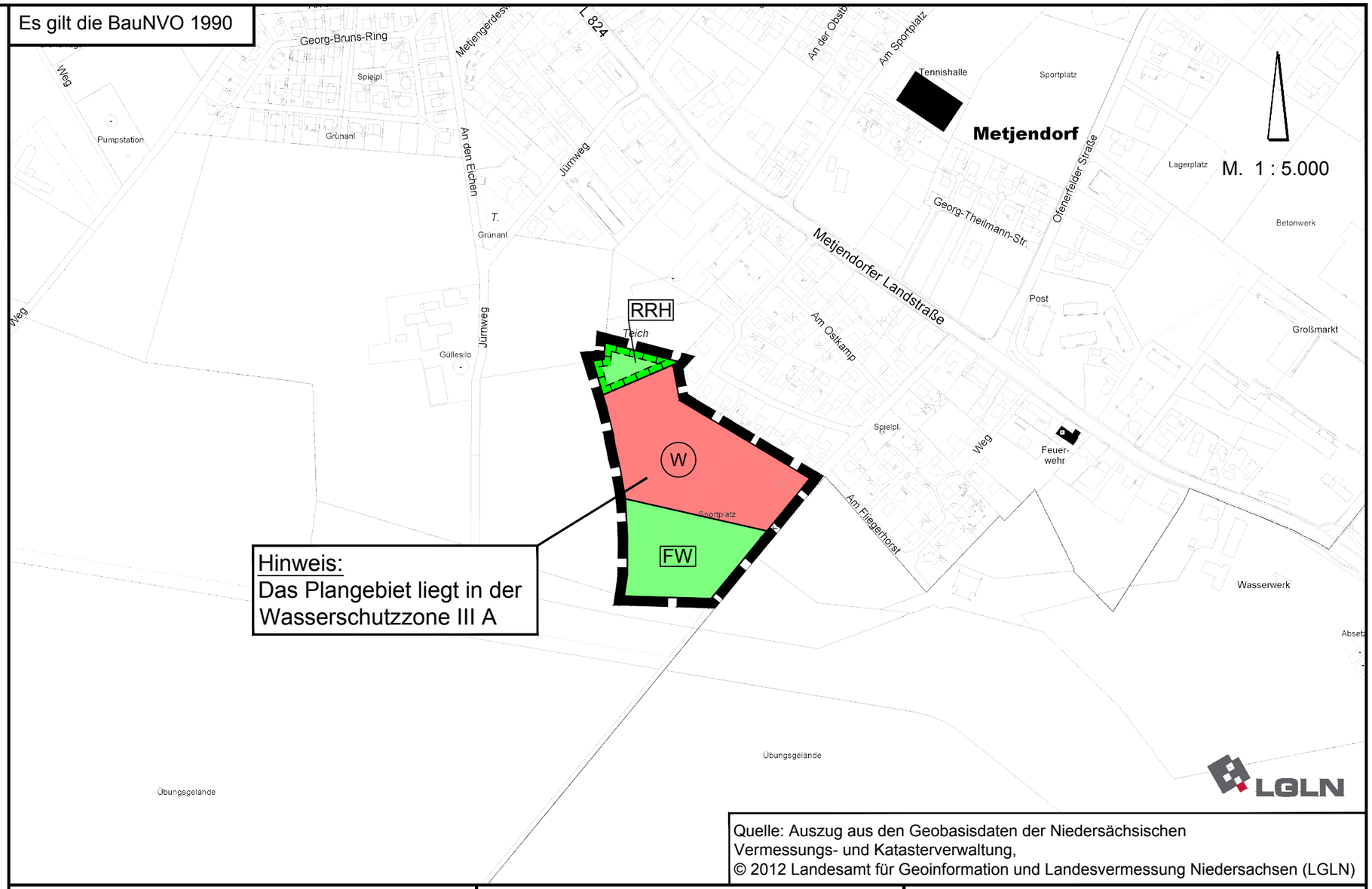
Die 110. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990




Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A

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

### Bekanntmachung

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

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

# Gemeinde Wiefelstede

## 110. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Mai 2017


**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

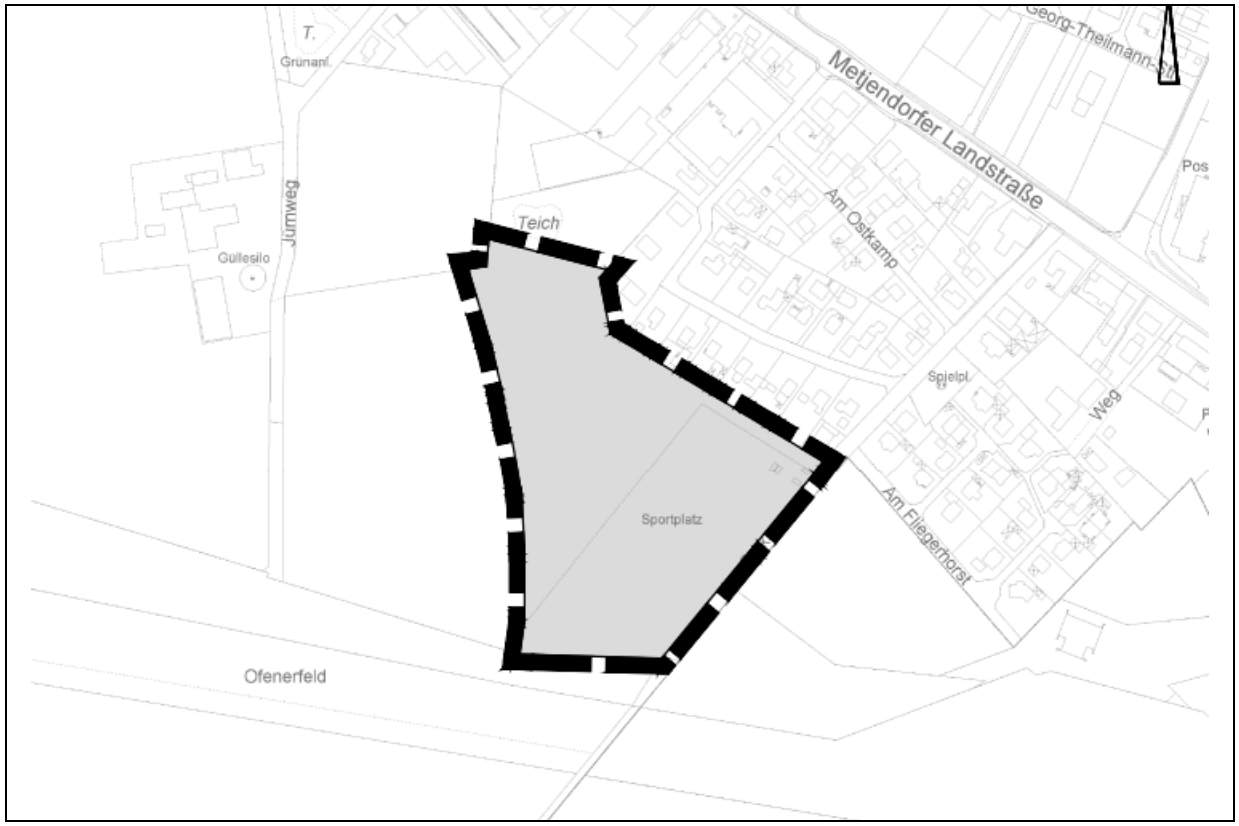
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

# 110. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Metjendorf, Am Ostkamp- Erweiterung“




Übersichtsplan

Mai 2017 Endfassung Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

# INHALTSVERZEICHNIS

**TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 4**

**1. EINLEITUNG ..... 4**
1.1. Planungsanlass ..... 4
1.2 Rechtsgrundlagen ..... 4
1.3 Änderungsbereich ..... 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes ..... 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen ..... 5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm ..... 5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 5
1.5.3 Flächennutzungsplan ..... 5
1.5.4 Bebauungspläne ..... 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde ..... 5

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 6**

**3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... 7**
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ..... 7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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

**4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ..... 16**

**5. ERGÄNZENDE ANGABEN ..... 17**
5.1 Ver- und Entsorgung ..... 17
5.2 Daten zum Verfahrensablauf ..... 18

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 19**

**1. EINLEITUNG ..... 19**
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans ..... 19
1.2 Ziele des Umweltschutzes ..... 19
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung ..... 21

**2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 23**
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

**3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 29**
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 29
3.1.1 Verwendete Verfahren ..... 29
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI, 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 (Fertiggaragen). Im Osten sowie im Westen verläuft ein Graben entlang der Plangebietsgrenzen. Entlang des östlichen Grabens befindet sich zudem eine Strauch-Baumhecke. Östlich des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg als Verlängerung der Straße „Am Ostkamp“ mit Anbindung an den Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Fliegerhorst-Gelände. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Wallhecke. Im Nordwesten befindet sich ein Betrieb für Abfallentsorgung, getrennt durch eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 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 einen Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft sowie hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials.

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

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

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

### 1.5.4 Bebauungspläne

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

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

### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2015)**

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

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

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

Der vorhandene Leerstand und die vereinzelten unbebauten Grundstücke sind für den anstehenden Bedarf nicht 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 seien. Der zulässige maximale Immissionswert wird deutlich unterschritten.

Graben

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

Gebäude

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

### 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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 Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

NABU Wiefelstede

Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

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

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

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

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

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Gewerbelärm**

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

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

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde seinerzeit ein Schallschutzgutachten vom Büro Zech (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[1] erstellt. Hier wurden die bestehende Nutzung und eine mögliche Erweiterung auf der landwirtschaftlichen Hofstelle beurteilt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplans Nr. 103 I möglich, da der Grenzwert IW=0,10 im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Daher ist für das Plangebiet nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen Planung seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken.

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

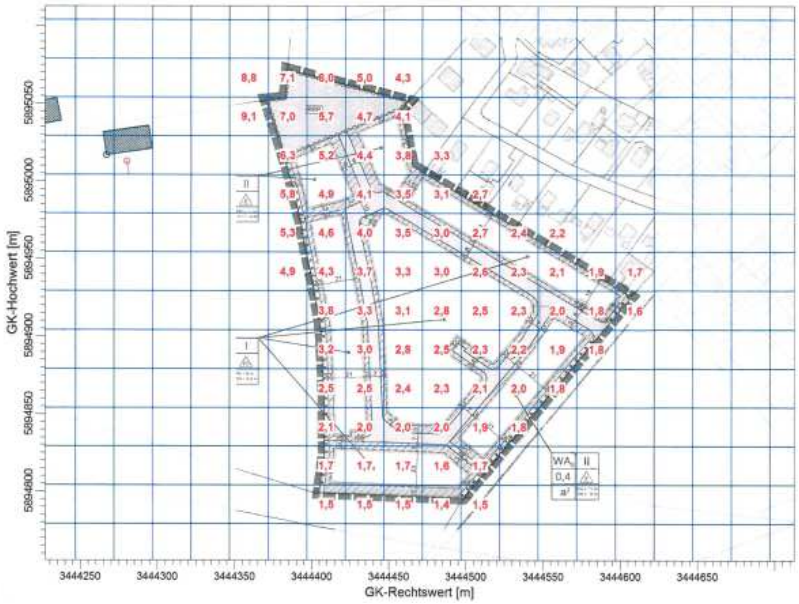



**Abbildung 1: Darstellung der im ursprünglich geplanten Geltungsbereich ermittelten belästigungsrelevanten Kennziffer in %**

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

Nutzung der südlichen Flächen

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

Zielsetzung/Ausnutzung/Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

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

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

### 3.2.8 Klimaschutz

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

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

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

### 3.2.9 Belange der Landwirtschaft

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

## 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 | | 21.12.2016 |
| und Frist bis zum | | 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 | | 13.03.2017 |
| und Frist bis zum | | 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** |
|---|---|
| **Baugesetzbuch (BauGB*)*** | |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. |
| Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. | Für die Planung werden 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 |

| Relevante Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|
| durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. | zum einen die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, Straßenbegleitend) und zudem ergänzt werden. |
| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
| Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass<br>1. die Biologische Vielfalt,<br>*2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br>*3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft<br>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). | Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung und durch den weitgehend aufgelassenen Sportplatz mit einzelnen Gehölzen.<br>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.<br>Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.<br>Landschaftsprägend sind für diesen Siedlungsrandbereich die Wallhecken und die einrahmenden Gehölze am Ostkamp. Mit Erhalt und Ergänzung dieser Strukturen wird eine erhebliche Änderung des Landschaftsbildes nicht angenommen. |
| **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** | |
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden. | Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von überwiegend 0,3, nur Teilflächen mit 0,4), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind. |
| **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** | |
| Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)<br>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG). | Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt in ein innergebietliches Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Nachweis zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungsgutachten dargelegt.<br>Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA. Unmittelbar im Süden grenzt die Schutzzone II an. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. |

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

## 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

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

**Situation im Plangebiet**

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

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

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

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

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

**Auswirkungen der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fazit**

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

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

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

**Boden, Wasser**

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

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

**Klima/Luft**

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[6] dem `*Stadtklima*` im Übergang zu Stadtrand- und Freilandklima zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

---

4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995

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

**Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen**

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN, 2016

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

**Landschaftsbild**

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

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

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

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

**Mensch**

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

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

### ❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

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

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

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

### ❑ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

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

---

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

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

❑ **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

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

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

❑ **Wechselwirkungen**

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

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

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden daher folgende Grundsätze berücksichtigt:

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

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

### 2.4.2 Bilanzierung

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

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

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

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

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

### 2.4.3 Externe Kompensation

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

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Der Änderungsbereich wurde auf die Änderung der Wasserschutzgebietsabgrenzung angepasst.

# 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

## 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

### 3.1.1 Verwendete Verfahren

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

### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[13]

---

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

11 Bodenübersichtkarte 1:50.000, NLfB

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

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

## 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

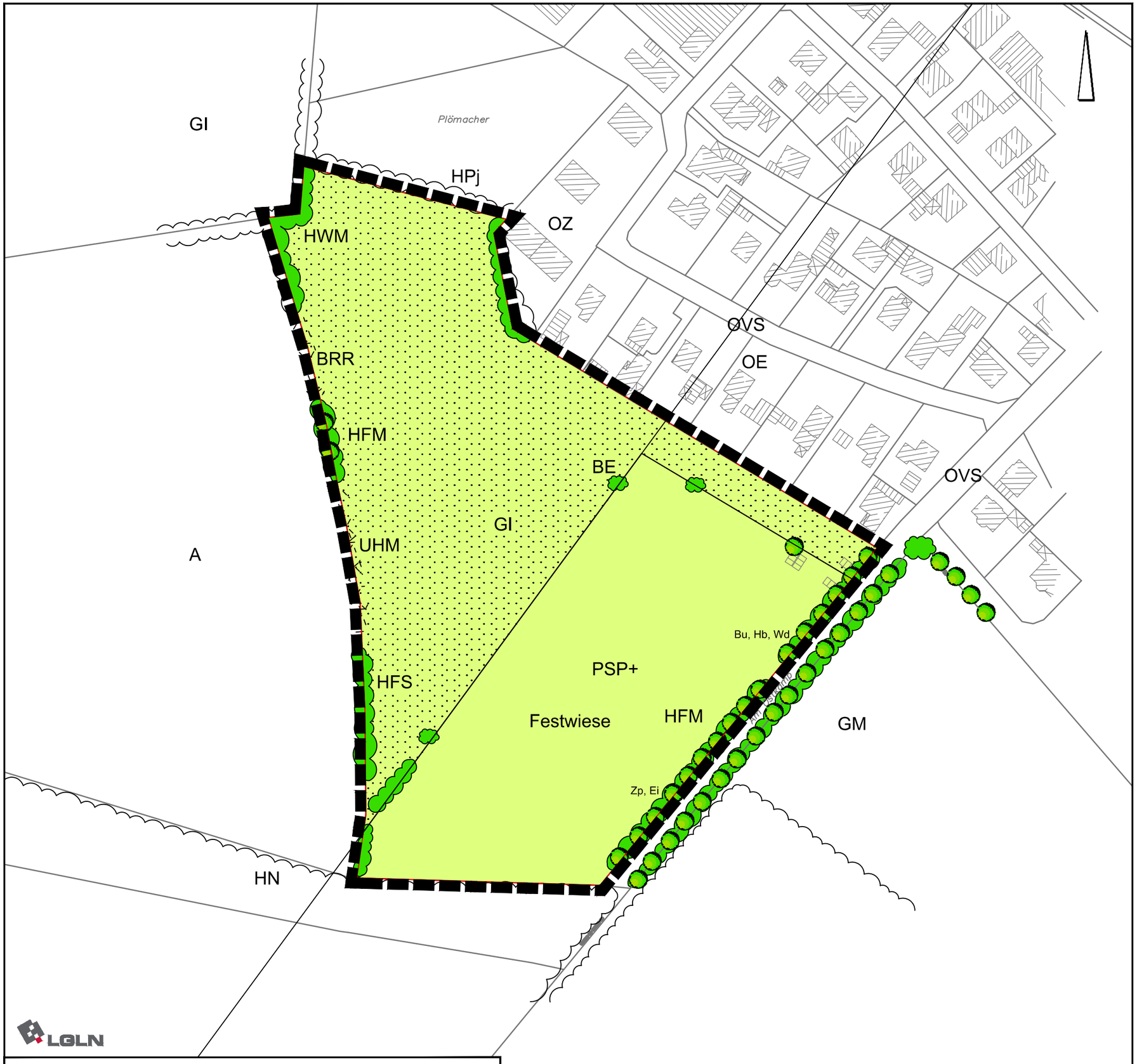
## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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




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

**Biotoptypen/Nutzungen**

**Landwirtschaftliche Flächen**

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

**Siedlungsbiotope**

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

**Sonstiges**

Gehölzarten

| | |
|---|---|
| Bu | Birke |
| Ei | Eichen |
| Hb | Hainbuche |
| Wd | Weißdorn |
| Zp | Zitterpappel |

Grenze des Geltungsbereichs

# Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

## 110. Flächennutzungsplanänderung
"Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung"

*Bestand Natur und Landschaft*

Februar 2017 M. 1 : 1.500

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

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0822/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**
**b) Satzungsbeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 19.06.2017 | öffentlich |

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 123 I gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 I lag in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 II einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

**b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Städtebauliches Konzept
- Bestandsplan

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II – Erweiterung“

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

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>24.04.2017 | Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat aus immissionsfachlicher Sicht Bedenken, weil das in der Planauslegung vorgebrachte Geruchsgutachten aus dem Jahre 2003 veraltet ist und das Plangebiet nicht umfassend erfasst. Sie beanstandet insbesondere folgende Punkte:<br><br>Geruchsgutachten der LWK, Dipl.-Ing. agr. Wehage vom Juni 2003:<br><br>Das Gutachten ist 14 Jahre alt und stützt sich auf eine Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft 1986, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits die TA-Luft 2002 in Kraft getreten war. Des Weiteren basiert das Gutachten auf der damals gültigen Geruchsimmissionsrichtlinie, welche jedoch 2008 mit der Einführung von tierartspezifischen Immissionsfaktoren umfassend erneuert wurde. Die im Gutachten verwendeten Geruchsemissionsfaktoren stimmen nicht mit den derzeit anzuwendenden Zahlen der VDI 3894 überein (z.B. Milchvieh im Gutachten 10 GE/s, in der VDI 3894 12 GE/s; Mastschweine im Gutachten 40 GE/s, in der VDI 50 GE/s).<br><br>Das Plangebiet ist nicht als Immissionspunkt erfasst. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit den aktuell vorzufindenden Tierplatzzahlen, der Tierart und den Haltungsbedingungen ist nicht erfolgt. | Die Hinweise zum Geruchsgutachten werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Daher hat die Gemeinde aus diesem Gutachten für den Vorentwurf die Abschätzung abgeleitet, dass keine relevanten Emissionen der Hofstellen auf das Plangebiet einwirken. Diese Abschätzung basiert auch auf der Feststellung, dass die Emissionen von Ost nach West abnehmen und auf der Höhe des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden.<br><br>Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit den Vorentwurfsunterlagen eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt wurde. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.<br><br>Der Landkreis als Träger öffentlicher Belange hat sich in Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) dahingehend geäußert, dass für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreichen würde.<br><br>Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 02.01.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen und unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden kann, dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BlmSchG nicht zu erwarten sind. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | | Die Frage, ob für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (Geruchsimmissionen) und mit diese Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, die im Abwägungsvorschlag zitierte Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreicht, ist direkt mit meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - unter Übermittlung einer Kopie der zitierten Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und Ausräumung der von ihr beanstandeten Punkte einer zeitnahen Klärung zuzuführen. | Diese Aussagen - sowohl von der Landwirtschaftskammer als auch vom Landkreis - hat die Gemeinde als Hinweis auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewertet. Demnach konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass der vorhandene Detailierungsgrad ausreichend ist. Die Gemeinde hat daher für die Entwurfsfassung kein weiteres Geruchsgutachten eingeholt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aussage der Landwirtschaftskammer (als Fachbehörde und Vertreter der landwirtschaftlichen Belange), dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind, für die Abwägung und Konfliktbewältigung ausreichend ist.<br><br>Das Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 17.01.2017 wurde der unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – mit Email vom 27.04.2017 in Kopie zugestellt.<br><br>Die Abwägung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises abgestimmt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind. |
| | | Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat aus immissionsfachlicher Sicht auch deshalb Bedenken, weil das in der Planauslegung vorgebrachte Lärmgutachten aus dem Jahre 2003 veraltet ist und das Plangebiet nicht erfasst. Sie beanstandet insbesondere folgende Punkte:<br><br>Lärmgutachten des Dipl.- Ing. A. Jacobs vom 17.06.2003: Das Gutachten ist 14 Jahre alt. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit der aktuell vorzufindenden Situation ist nicht erfolgt. Das Plangebiet ist im Gutachten nicht als Immissionspunkt erfasst.<br><br>Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz (Ausschluss von Schlafräumen auf der der Gaststätte zugewandten Gebäudeseite) wurden nicht übernommen. | Die Hinweise zum Lärmschutzgutachten werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt.<br><br>Die Gemeinde hat das Gutachten im Zusammenhang mit dem angrenzenden B-Plan Nr. 123 zitiert und festgestellt, dass dort seinerzeit aufgrund nächtlicher Richtwertüberschreitungen bei jährlichen Festveranstaltungen nachts eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume für die erste Bauzeile getroffen wurde. Die Gemeinde hat abgeschätzt, dass für das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung zur Gaststätte keine relevanten Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind und entsprechend auch keine Festsetzung zum Schallschutz getroffen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Festveranstaltungen zwischenzeitlich aufgegeben wurden, so dass diese Lärmquelle nicht mehr existiert. Der Betrieb der Gaststätte wird vorrangig im Gebäude geführt, so dass diesbezüglich keine Lärmwirkung zu erwarten ist. Die Stellplätze sind teilweise durch die Gebäude abgeschirmt und liegen über 100 m vom Plangebiet entfernt. Die Gemeinde hält daher eine Lärmuntersuchung für das Plangebiet für entbehrlich. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | | Mögliche Verkehrslärmimmissionen durch die Straße "Worther Weg" wurden nicht beurteilt.<br><br>Auch diese Punkte sind direkt mit meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - einer zeitnahen Klärung zuzuführen.<br><br>Dies ist notwendig, um vorsorglich die Befürchtung auszuräumen, dass diese verbindliche Bauleitplanung wegen eines Vollzugshindernisses nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sein könnte. | Auch in Bezug auf den Gewerbelärm wurden in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB von den Fachbehörden keine Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgebracht, so dass die Gemeinde davon ausgegangen ist, dass Untersuchungen zum Gewerbelärm entbehrlich sind.<br><br>Seitens des Landkreises (und auch von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) wurde lediglich auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm durch die Landesstraße L 824 hingewiesen. Diesbezüglich wurde die Abwägung ergänzt und ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.<br><br>Der Hinweis auf die Vorbelastung zu Verkehrslärmimmissionen durch die Straße "Worther Weg" kann nicht nachvollzogen werden. Der Weg ist nur als Sandweg ausgebaut und weist ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Verkehre mit geringer Geschwindigkeit. Nennenswerter Anliegerverkehr ist nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm vom Worther Weg sind nicht zu erwarten. Selbst wenn der Worther Weg im ersten Abschnitt ausgebaut werden würde und der Plangebietsverkehr über diese Anbindung abgeleitet würde, würden aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken. Die Begründung wird um diese Beurteilung ergänzt.<br><br>Die Abwägung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises abgestimmt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind. |
| | | Die Bilanzierung im Kapitel 2.4.3 des Umweltberichts (redaktioneller Hinweis: in der Tabelle "Planung" ist in der Spalte rechts das Wort "Wertstufe" durch das Wort "Werteinheit" zu ersetzen) enthält meines Erachtens einen Rechenfehler. In der Planung wurde der Spielplatz doppelt gerechnet, so dass 718 Wertpunkte zu viel eingestellt wurden und sich das Defizit entsprechend erhöht. | Der Hinweis wird beachtet; die Bilanzierung wird angepasst. Das Wertpunktedefizit beträgt nunmehr 12.308 Werteinheiten. |
| | | Die Kompensationsmaßnahmen - das Defizit von meines Erachtens 12.308 Werteinheiten betreffend - sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr noch nachzuweisen. Darüber hinaus ist die Sanierung von 300 Metern Wallhecke bei meiner unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. | Die Hinweise zur Kompensation werden beachtet. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 12.308 Werteinheiten erfolgt über das Ökokonto „Renaturierung Horstbüsche“ (11.532 WE) und über das Ökokonto „Hülsbäke“ (776 WE).<br><br>Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | | Die Begründung ist hinsichtlich der Belange der Raumordnung noch zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Im Kapitel 1.5.1 der Begründung wird auf das Landes-Raumordnungsprogramm verwiesen. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 17.02.2017 in Kraft getreten, sodass der Verweis auf die Änderung im Jahr 2012 nicht mehr aktuell ist. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. Gemäß den Änderungen in 2.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Bokel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend verlängert werden, so dass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung mit nur ca. 11 Baugrundstücken steht den Zielen der Landesraumordnung damit nicht entgegen. |
| | | Im Kapitel 1.5.2 wird in Bezug auf die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms lediglich auf die umliegenden Flächen verwiesen. Die aufgeführten Festlegungen gelten jedoch auch für das Plangebiet. Dies ist im Kapitel 3.2.1 der Begründung entsprechend meiner Stellungnahme vom 03.01.2017 und dem Abwägungsvorschlag nun richtig dargestellt, jedoch noch nicht im Kapitel 1.5.2 der Begründung, den ich noch einmal zu überarbeiten bitte. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. |
| | | Meine untere Wasserbehörde schließt sich der Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 05.04.2017 zu dieser Planung an. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei ihr eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zu beantragen. | Der Hinweis wird beachtet; die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt. |
| | | Ich vermisse die Planzeichenerklärung für die abweichende Bauweise (siehe Planschablone). | Der Hinweis wird beachtet; die Planzeichenerklärung wird angepasst. |
| | | Im Kapitel 6.3 der Begründung ist der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB doppelt genannt. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. |
| | | Zu den Stellungnahmen der Telekommunikationsunternehmen zu dieser Bauleitplanung weise ich der Vollständigkeit halber auf § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) hin. | Der Hinweis wird beachtet. |
| | | Für Rückfragen zu einigen sprachlich-redaktionellen Auffälligkeiten stehe ich gerne zur Verfügung. | |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 2 | Ammerländer Wasseracht<br>An der Krömerei 6a<br>26655 Westerstede<br><br>05.04.2017 | Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu dem Bebauungsplan 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung" wie folgt Stellung. | |
| | | Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Bokeler Bäke (Wzg.-Nr. 5.10) und III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.10.01. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die v.g. Gewässer sind nicht ausgebaut; die hydraulische Leistungsfähigkeit der von der Planung betroffenen Verbandsgewässer ist daher stark begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Ausweisungen von Wohngebietsflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer beitragen . | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Die Belange der Wasserwirtschaft sind in einem Entwässerungskonzept des Ing.-Büro K&R Ingenieure vom Dez. 2016 berücksichtigt. Danach ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den RWK Straße Schoolkamp vorgesehen. Laut v.g. Entw.-konzept ist ein Drosselabfluss von 1,5 l/s vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Drosselung auf so geringe Abflussmengen störanfällig sein kann. In dem wasserwirtschaftlichen Entwurf für die erf. wasserrechtlichen Verfahren (Herstellung Rückhaltebecken, Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer) ist die J technische Ausführung der Drosselanlage und die dauerhafte Sicherstellung des Drosselabflusses näher zu beschreiben. | Die Hinweise werden beachtet und im wasserrechtlichen Entwurf berücksichtigt. |
| | | Das erf. wasserrechtliche Verfahren und die wasserbautechnischen Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 123 I, Alter Mühlenweg II - Erweiterung - sind vor Bebauung des Plangebietes zu beantragen bzw. fertig zu stellen | Der Hinweis wird beachtet; die wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt. |
| | | Bei Beachtung v.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 123 I, Alter Mühlenweg II - Erweiterung - seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 3 | EWE Wasser GmbH,<br>Postfach 576,<br>27455 Cuxhaven<br><br>05.04.2017 | Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen.<br><br>Die Entwässerung des Gebietes kann erfolgen, wie es das Ingenieurbüro K und R Ingenieure vorgeschlagen hat. Es ist jedoch zu beachten, dass der Anschlussschacht im Schoolkamp nur einen Tiefe von 1,66 m besitzt. | Die Hinweise werden beachtet. |
| 4 | Deutsche Telekom<br>Technik GmbH<br>Hannoversche Str. 6-8<br>49084 Osnabrück<br><br>26.04.2017 | die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.<br><br>Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.<br><br>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.<br><br>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. | Die Hinweise werden beachtet. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 5 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Heisfelder Str. 2<br>26789 Leer<br><br>24.04.2017 | Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:<br><br>Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Neubaugebiete KMU<br>Südwestpark 15<br>90449 Nürnberg<br><br>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de<br><br>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. | Die Hinweise werden beachtet. |

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. OOWV, Schreiben vom 03.04.2017

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Einwender 1<br>19.04.2017 | Auf diesem Wege weisen wir Sie darauf hin, dass wir ein produzierender Betrieb sind. Bei bestimmten Wind- oder Witterungsverhältnissen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub oder Lärm kommen.<br>Wir bitten um Kenntnisnahme und Information an eventuelle Interessenten der Bauplätze. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den gewerblichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der „Bokeler Landstraße“ werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet mit mehr als 100 m sowie der bereits dazwischen liegenden Bebauung mit Schutzansprüchen eines Mischgebiets keine relevanten Auswirkungen erwartet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass entlang der L 824 eine dichte Schutzpflanzung besteht, die eine Staubentwicklung in Richtung Plangebiet abmildern kann. |

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN

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

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2017 bis 27.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 123 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 123 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 123 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 123 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

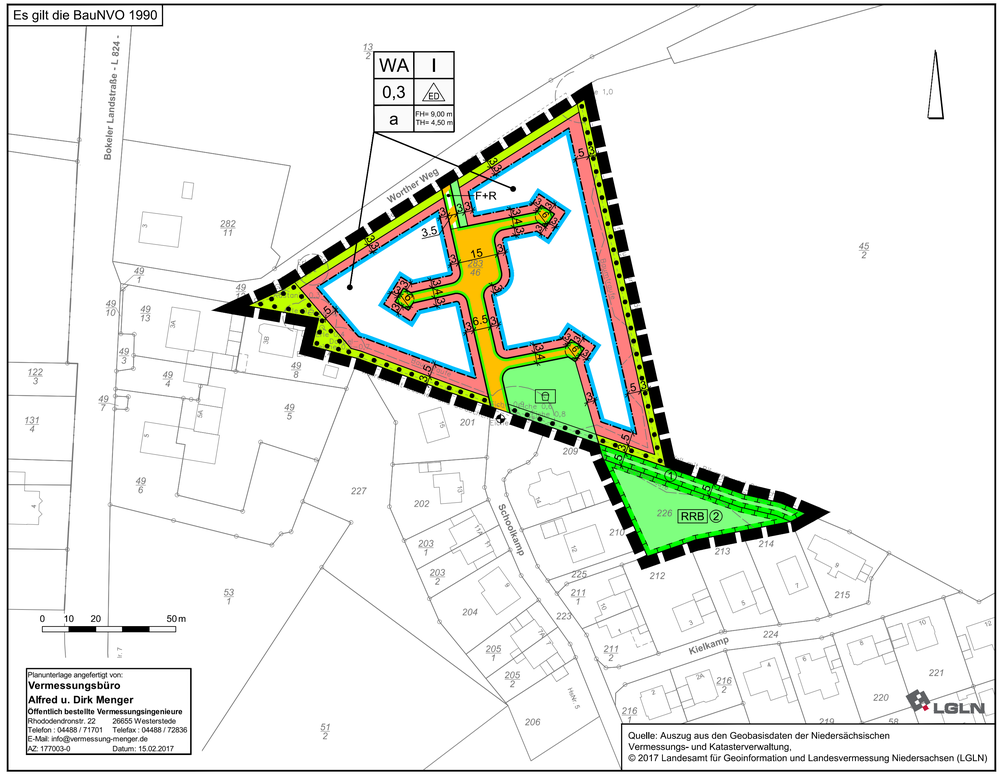
**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990




Planunterlage angefertigt von:
**Vermessungsbüro**
**Alfred u. Dirk Menger**
**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon: 04488 / 71701 Telefax: 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
AZ: 177003-0 Datum: 15.02.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,00m TH=4,50m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Kinderspielplatz

RRB — Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche

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

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

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

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Textliche Festsetzungen

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

**2. Höhe baulicher Anlagen**

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

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt im Schoolkamp. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Schoolkamp" und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

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

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

— für Grundstücke mit Einzelhäusern 600 qm,
— für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

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

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

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

**8. Anpflanzungen von Bäumen**

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

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

b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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

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

(2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Nr. 2 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

# Örtliche Bauvorschriften

**1. Einfriedungen**

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

**2. Dachgestaltung**

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

# Hinweise

**Denkmalschutz**

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

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

**Altablagerungen**

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

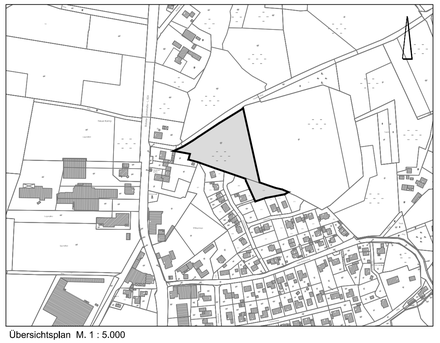
**Verkehrslärm**

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

# Gemeinde Wiefelstede
## Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 123 I
## "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2017

M. 1 : 1.000


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

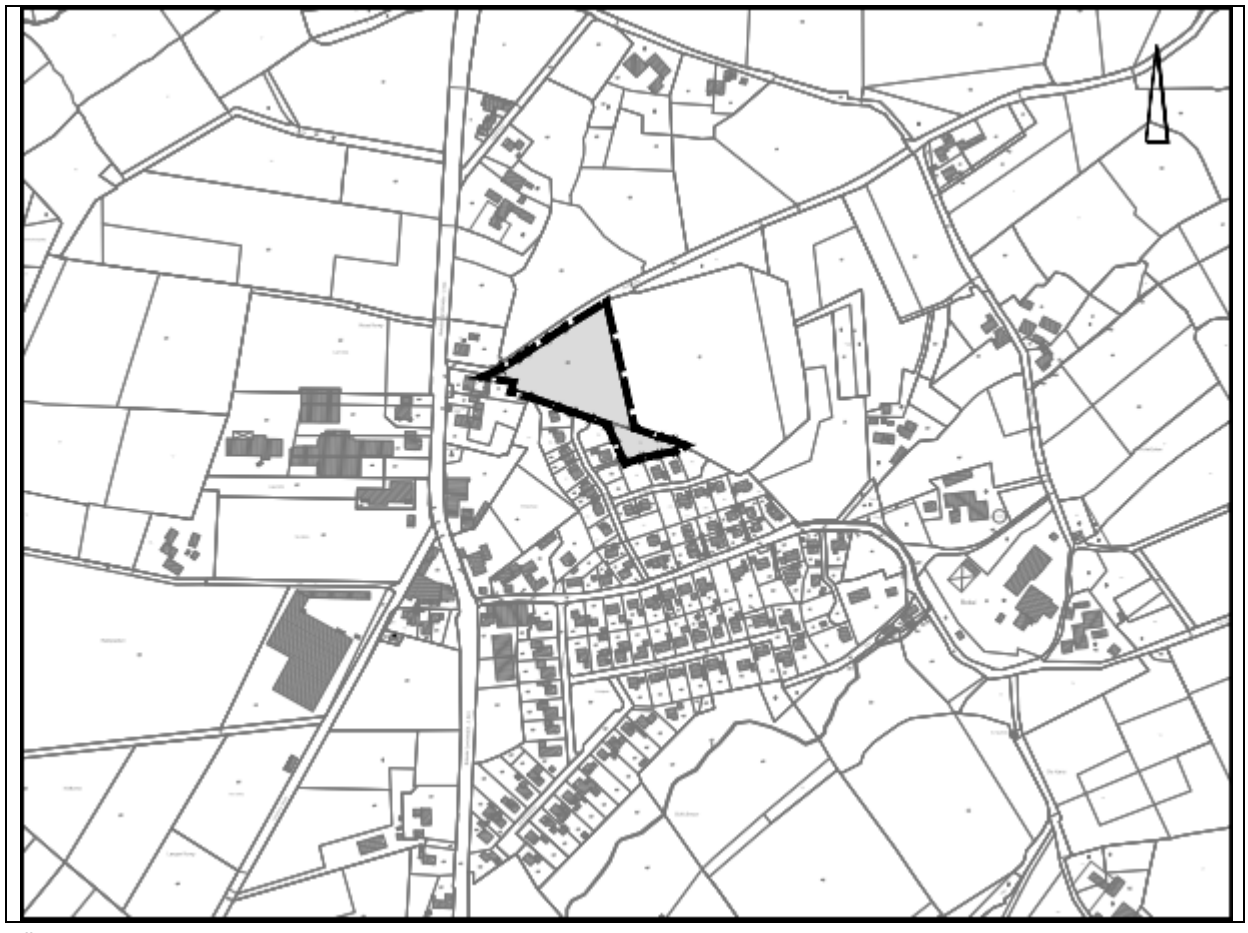
# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 123 I

„Bokel, Alter Mühlenweg II- Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften



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 ..... 5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm ..... 5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 5
1.5.3 Flächennutzungsplan ..... 5
1.5.4 Bebauungspläne ..... 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde ..... 6

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 6**

**3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... 7**
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ..... 7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 ..... 9
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 ..... 13
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

**4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ..... 16**
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..... 17
4.3 Mindestgrundstücksgrößen ..... 17
4.4 Anzahl der Wohneinheiten ..... 17
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 17
4.6 Grünordnungsmaßnahmen ..... 18
4.7 Verkehrsflächen ..... 18

**5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 18**
5.1 Einfriedungen ..... 18
5.2 Dachgestaltung ..... 18

**6. ERGÄNZENDE ANGABEN ..... 19**

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten ..... 19
6.2 Ver- und Entsorgung ..... 19
6.3 Daten zum Verfahrensablauf ..... 20

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 20**

**1. EINLEITUNG ..... 20**
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 Auswirkungen ..... 29
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen 29
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 30
2.4.3 Bilanzierung ..... 31
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 32

**3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 32**
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 32
3.1.1 Verwendete Verfahren ..... 32
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 33
3.2 Maßnahmen zur Überwachung ..... 33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 33

**ANLAGEN**

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan

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

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Planungsanlass

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

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI, Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (GVBl. S. 226),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI, Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

Im Süden und im Osten wird das Plangebiet durch eine Strauch-Baum-Wallhecke abgegrenzt. Im Westen befinden sich einige Einzelbäume am Rande des Plangebiets.

Des Weiteren grenzt im Westen sowie im Süden Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nördlich verläuft der „Worther Weg“ mit Anbindung an die „Bokeler Landstraße“ (L 824). Für

das Plangebiet besteht ein verkehrlicher Anschlusspunkt im Bebauungsplan Nr. 123 an der Wendeanlage der Straße „Schoolkamp“. Westlich, an der L 824 befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Unter Anderem ist dort eine Gaststätte vorhanden. Auf der Westseite der L 824 sind Mischnutzungen und ein größerer Gewerbebetrieb vorhanden.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

### 1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland werden keine Aussagen zum Ortsteil Bokel und dem Plangebiet getroffen.

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

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

### 1.5.4 Bebauungspläne

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

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

### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 07.12.2016 im Martens Gesellschafts- und Gästehaus in Bokel.

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

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

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

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

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

Der Hinweis zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Geruchsimmissionen und Verkehrslärm wird berücksichtigt.

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

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

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg
Die Hinweise zur Vorbelastung werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

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

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

EWE Wasser GmbH
Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden beachtet.

EWE Netz GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deutsche Telekom Technik GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen, Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

NABU Wiefelstede
Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

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

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

Von privater Seite wurde 1 Stellungnahme abgegeben.

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

### 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 6 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

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

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

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

Ammerländer Wasseracht
Die Belange der Wasserwirtschaft sind mit dem Entwässerungskonzept des Ing.-Büro K&R Ingenieure vom Dez. 2016 berücksichtigt. Die Hinweise zur Entwässerung werden beachtet und im wasserrechtlichen Entwurf berücksichtigt. Die wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt.

EWE Wasser GmbH
Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung 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 und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Bokel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend verlängert werden, so dass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung mit nur ca. 11 Baugrundstücken steht den Zielen der Landesraumordnung damit nicht entgegen.

Für das Plangebiet ist im RROP ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, ein Vorsorgegebiet für Erholung, ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgelegt. Der Landwirtschaft wird eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Da der Landwirtschaft noch ausreichend Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung stehen, wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Die Landschaftsbestandteile wie ortsbildprägende Gehölze auf den Wallhecken werden erhalten und durch Festsetzungen gesichert. Der Worther Weg wird nicht für Erschließungszwecke genutzt, ausgenommen für Fußgänger und Radfahrer. Dem Vorsorgegedanken für Natur und Landschaft und Erholung wird hierdurch Rechnung getragen.

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

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

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Verkehrslärm**

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

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

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

- **Gewerbelärm**

Des Weiteren befindet sich an der „Bokeler Landstraße“ eine Gaststätte. In einem für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 erarbeiteten Lärmschutzgutachten[1] wurde festgestellt, dass die Richtwerte gemäß TA-Lärm für seltene Ereignisse (Festveranstaltung) nachts teilweise überschritten werden. Im Bebauungsplan Nr. 123 wurde seinerzeit aufgrund nächtlicher Richtwertüberschreitungen bei jährlichen Festveranstaltungen nachts eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume für die erste Bauzeile getroffen wurde. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Die Gemeinde hat abgeschätzt, dass für das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung zur Gaststätte keine relevanten Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind und entsprechend auch keine Festsetzung zum Schallschutz getroffen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Festveranstaltungen zwischenzeitlich aufgegeben wurden, so dass diese Lärmquelle nicht mehr existiert. Der Betrieb der Gaststätte wird vorrangig im Gebäude geführt, so dass diesbezüglich keine Lärmwirkung zu erwarten ist. Die Stellplätze sind teilweise durch die Gebäude abgeschirmt und liegen über 100 m vom Plangebiet entfernt. Auch durch den gewerblichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der „Bokeler Landstraße“ werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der bereits dazwischen liegenden Bebauung mit Schutzansprüchen eines Mischgebiets keine relevanten Auswirkungen erwartet.

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

- **Geruchsemissionen**

In Umfeld des Plangebiets befinden sich insgesamt fünf landwirtschaftliche Hofstellen. Die nördliche Hofstelle liegt in ca. 120 m Entfernung, die östlichen Hofstellen in 260 m bis 545 m Entfernung zum Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Bokel- Alter Mühlenweg II“ wurde ein Immissionsschutzgutachten[2] erstellt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplans Nr. 123 möglich, da der Grenzwert in IW=0,10 überwiegend eingehalten wird. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 I wird der Grenzwert deutlich unterschritten. Daher ist für das Plangebiet nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Daher hat die Gemeinde aus diesem Gutachten für den Vorentwurf die Abschätzung abgeleitet, dass keine relevanten Emissionen der Hofstellen auf das Plangebiet einwirken. Diese Abschätzung basiert auch auf der Feststellung, dass die Emissionen von Ost nach West abnehmen und auf der Höhe des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit den Vorentwurfsunterlagen eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt wurde.

---

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

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

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

Der Landkreis als Träger öffentlicher Belange hat sich in Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) dahingehend geäußert, dass für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreichen würde.

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

Diese Aussagen - sowohl von der Landwirtschaftskammer als auch vom Landkreis - hat die Gemeinde als Hinweis auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewertet. Demnach konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass der vorhandene Detailierungsgrad ausreichend ist. Die Gemeinde hat daher für die Entwurfsfassung kein weiteres Geruchsgutachten eingeholt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aussage der Landwirtschaftskammer (als Fachbehörde und Vertreter der landwirtschaftlichen Belange), dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind, für die Abwägung und Konfliktbewältigung ausreichend ist. Das Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 17.01.2017 wurde der unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – in Kopie zugestellt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

### 3.2.5 Belange des Artenschutzes

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

### 3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

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

Flächennutzungsplan

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

Anbindung des Plangebietes

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

Zielkonzept/Ausnutzung/Umgang mit Gehölzen

Das Gesamträumliche Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung mit entsprechendem Nachweis des Wohnraumbedarfs liegt der Gemeinde vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen ca. 80 % in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf und ca. 20 % in den dörflichen Ortsteilen Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkruge, Borbeck und Spohle abgedeckt werden.

Für die dörflichen Ortsteile wurde einen Anteil von 10,41 ha festgestellt, der bis 2017 noch nicht in gedeckt werden konnte. Es verbleibt noch ein erheblicher Bedarf nach Wohnbauflächen, auch zur Eigenentwicklung vom Bokel. Mit der vorliegenden Planung können 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist Ziel dieser Planung, Baugrundstücke für den dringenden Wohnbedarf zu schaffen. Der Gemeinde liegen derzeit über 200 Anträge – davon 18 für den Ortsteil Bokel – auf Erwerb eines Baugrundstückes für Wohnbauzwecke von Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern und ehemaligen Wiefelsteder Bürgerinnen und Bürgern gemäß den „Richtlinien des Rates der Gemeinde Wiefelstede für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“, die kein Hauseigentum besitzen, vor. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Daher sollen an geeigneten Standorten neue Baugebiete entstehen.

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

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

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

Für die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept[3] erstellt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Oberflächenwasser von der Verkehrsanlage und von den Privatgrundstücken soll gedrosselt in den Regenwasserkanal der Straße Schoolkamp eingeleitet werden. Als Retentionsraum ist ein Rückhaltebecken mit einem Stauraum von 166 m³ durch Umnutzung des Spielplatzes vorgesehen. Die Sicherung des Regenrückhaltebeckens erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

[3] Entwässerungskonzept, K & R Ingenieure, Grünberger Straße 1, Oldenburg 15.12.2016

Der Empfehlung des Landkreises, eine Festsetzung für eine naturnahe Gestaltung aufzunehmen wird nicht gefolgt, da im Vordergrund die Herstellung des technischen Bauwerks steht und die Flächenkapazitäten relativ gering sind. Die Gemeinde als Eigentümer der Flächen ist jedoch bestrebt, eine naturnahe Gestaltung vorzunehmen. Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden.

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

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

### 3.2.8 Klimaschutz

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

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Bokel überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt sich nicht dar.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölze der Wallhecke am Rande des Plangebiets erhalten bleiben und, dass gemäß den textlichen Festsetzungen pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

### 3.2.9 Belange der Landwirtschaft

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

## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zur Deckung des Wohnbedarfs.

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

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

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

### 4.3 Mindestgrundstücksgrößen

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

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

### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

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

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

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

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

### 4.6 Grünordnungsmaßnahmen

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

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

### 4.7 Verkehrsflächen

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

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 5.1 Einfriedungen

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

### 5.2 Dachgestaltung

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

# 6. ERGÄNZENDE ANGABEN

## 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

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

## 6.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

## 6.3 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss | 25.04.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | 07.12.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 02.12.2016 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 01.12.2016 |
| und Frist bis zum | 06.01.2017 |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: | 27.02.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 16.03.2017 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | 27.03.2017 bis 27.04.2017 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | 24.03.2017 |
| und Frist bis zum | 27.04.2017 |
| Satzungsbeschluss durch den Rat | 19.06.2017 |

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 123 I
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 19.06.2017

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 123 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 dargelegt.

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

| **Relevante Ziele des Umweltschutzes** | **Berücksichtigung in der Planung** |
|---|---|
| **Baugesetzbuch (BauGB*)*** | |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. |
| 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 zur Erweiterung eines bestehenden und ausgelasteten Wohngebietes in Bokel wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. |
| Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. | Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bedeutenden Gehölzstreifen zur Eingrünung erhalten bleiben (Wallhecke, |

| Relevante Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|
| | Grünfläche am Siedlungsrand). |
| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
| Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass<br>1. die Biologische Vielfalt,<br>*2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br>*3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft<br>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). | Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeit landwirtschaftliche Grünlandnutzung, des Spielplatzes und durch die einrahmenden Gehölzbestände.<br><br>Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenkomplex im Osten und Süden sowie der am westlichen Siedlungsrand ausgeprägte Gehölzbestand (Siedlungsgehölz).<br><br>Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sowie des Funktionsverlustes der Wallhecke sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.<br><br>Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölze und der privaten Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand minimiert, eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht abgeleitet. |
| **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** | |
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden. | Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von 0,3), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind. |

| | |
|---|---|
| **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** | |
| Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)<br>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG). | Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet. |
| **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** | |
| Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. | Emissionsbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oder durch Geruchsemissionen werden nicht erwartet. |
| **Schutzgebiete und geschützte Objekte** | |
| Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG) | Im Gebiet befindet sich an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke, die für die Erschließung auf einer Breite von etwa 10 m durchstochen werden muss. Zudem grenzt zukünftig teilweise beiderseits eine Wohnbebauung an, so dass die Gehölze zwar als zu erhalten festgesetzt, der Wallheckenstatus aber aufgehoben wird. |
| **Landschaftsrahmenplan** | |
| Am Rand eines Wallheckengebietes mit hoher Dichte und Vernetzung | Die Wallhecken bzw. die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt, grenzen aber überwiegend an die Neuausweisung des Wohngebietes an. Im Osten ist zum Schutz der Wallhecke eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden Natur und Landschaft ausgewiesen, im Übergang weiterer Grünflächen (Rückhaltebecken). Teilweise grenzt an die Wallhecke noch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an.<br>Doch wird eine Abwertung der Wallheckenfunktion und des Schutzstatus in die Bilanzierung eingestellt. |

## 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

### 1.3.1 Artenschutzrechtliche Verbote

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

**Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[4] Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung im Frühjahr 2016.

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

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

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

Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

**Auswirkungen der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fazit**

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

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im April 2016 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan[5] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

[5] Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

**Boden, Wasser**

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

Der Grundwasserstand wird gemäß der Bodenkarten mit 5 bis 16 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 151 bis 200 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den Straßenparallelen Graben - nicht ausgebildet.

**Klima/Luft**

Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[7] dem Stadtrand zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

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

**Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen**

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

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

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

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

Der Worther Weg ist im westlichen Zufahrstsbereich der angrenzednen Wohnnutzungen versiegelt, im weiteren Verlauf jedoch nur als landwirtschftlicher Weg mit befestigten Fahrspuren angelegt.

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

---

6 NIBIS$^{R}$ Kartenserver (2016) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995
8 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN), Juli 2016

**Landschaftsbild**

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

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

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

**Mensch**

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

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

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

### ❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

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

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

### ❑ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit der Bebauung ändert sich der bisher als offene Grünlandfläche genutzte Bereich in ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet. Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Süden und dem Worther Weg im Norden als Siedlungsraum vorgeprägt. Mit dem Erhalt der prägenden Wallhecken – vor allem nach Osten zur freien Landschaft – wird das neue Wohngebiet in die Landschaft eingebunden. Auch ist mit der Arrondierung der Wohnbebauung mit Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen eine landschaftliche Gliederung und Einbindung vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird somit nicht prognostiziert. Eine Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaft wird ebenfalls nicht angenommen.

### ❑ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Aufgrund der Entfernung zu der Landesstraße von etwa 70 m und der vorhandenen Bebauung sind keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Auch relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

❑ **Wechselwirkungen**

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

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

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. In diesem Fall sind der Erhalt, die Sicherung und der Schutz der Wallhecken maßgeblich. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. So ist der Wall zu erhalten und die Bäume und Sträucher sind durch Ausweisung einer 3 m breiten Grünfläche zzgl. nicht überbaubarer Grundstücksflächen zu erhalten.
- Erhalt des Baumbestandes im Westen innerhalb einer privaten Grünfläche, mit Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einbindung des Neubaugebietes nach Norden durch eine private Grünflächengestaltung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

**Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**

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

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

**Private Grünflächen**

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

**Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücke**

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

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

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

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

### 2.4.3 Bilanzierung

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß den Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gegenüber. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.[9] Ermittelt.

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

| **Bestand** | **Größe m²** | **Wertstufe** | **Werteinheit** |
|---|---|---|---|
| Intensivgrünland (GI, GW) | 8.890 | 2 | 17.780 |
| Spielplatz (GR,PSZ) Festsetzung B-Plan Nr. 123 | 1.200 | 1 | 1.200 |
| Gehölze der Grünfläche/Siedlungsrand im Westen | 322 | 3 | 966 |
| Gehölzbestände der Wallhecke mit Saum (HWM) | 620 | 3 | 1.860 |
| Schutzstreifen zur Wallhecke gemäß B-Plan Nr 123 | 390 | 3 | 1.170 |
| **Summe** | **11.422** | | **22.976** |

| **Planung** | **Größe m²** | **Wertstufe** | **Werteinheit** |
|---|---|---|---|
| **Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Werte gerundet)** | **6.880** | | |
| versiegelt (45%) | 3.096 | 0 | 0 |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten | 3.784 | 1 | 3.784 |
| **Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg** | **1.080** | | |
| Neuversiegelung (80%) | 864 | 0 | 0 |
| Verkehrsgrün (20%) | 216 | 1 | 216 |
| **Öffentliche Grünfläche** | **2.178** | | |
| Maßnahmenfläche Rückhaltebecken | 1.015 | 1 | 1.015 |
| Maßnahmenfläche zum Wallheckenschutz | 390 | 3 | 1.170 |
| Spielplatznutzung | 613 | 1 | 613 |
| Mit Erhalt der Gehölze | 105 | 3 | 315 |
| Sonstige Grünfläche, verkehrsbegleitend | 55 | 1 | 55 |
| **private Grünfläche** | **1.284** | | |
| Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke | 932 | 3 | 2.796 |
| Sonstige private Grünfläche zur Einbindung | 352 | 2 | 704 |
| **Summe** | **11.422** | | **10.668** |

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz Erhalt- und Grünflächenfestsetzungen ein Defizit von 12.308 Werteinheiten verbleibt. Eine externe Kompensation wird erforderlich. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 12.308 Werteinheiten erfolgt über das Ökokonto „Renaturierung Horstbüsche“ (11.532 WE) und über das Ökokonto „Hülsbäke“ (776 WE).

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

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

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

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

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

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

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

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

#### 3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im April 2016 überprüft. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung. Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.[12]

[10] Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995
[11] interaktive Umweltkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver)
[12] Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[13]

## 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

---

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

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

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




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich
- Baugrundstück
- Einfamilienhaus
- Straße
- Grünstreifen
- Grünstreifen (öffentl.)
- RRH — Regenrückhaltung
- Spielplatz

# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 123 I

Bokel, "Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

## Städtebauliches Konzept

Gesamtfläche: 11427,36 qm
Erschließungsfläche: 1065,91 qm

September 2016

M. 1 : 1000

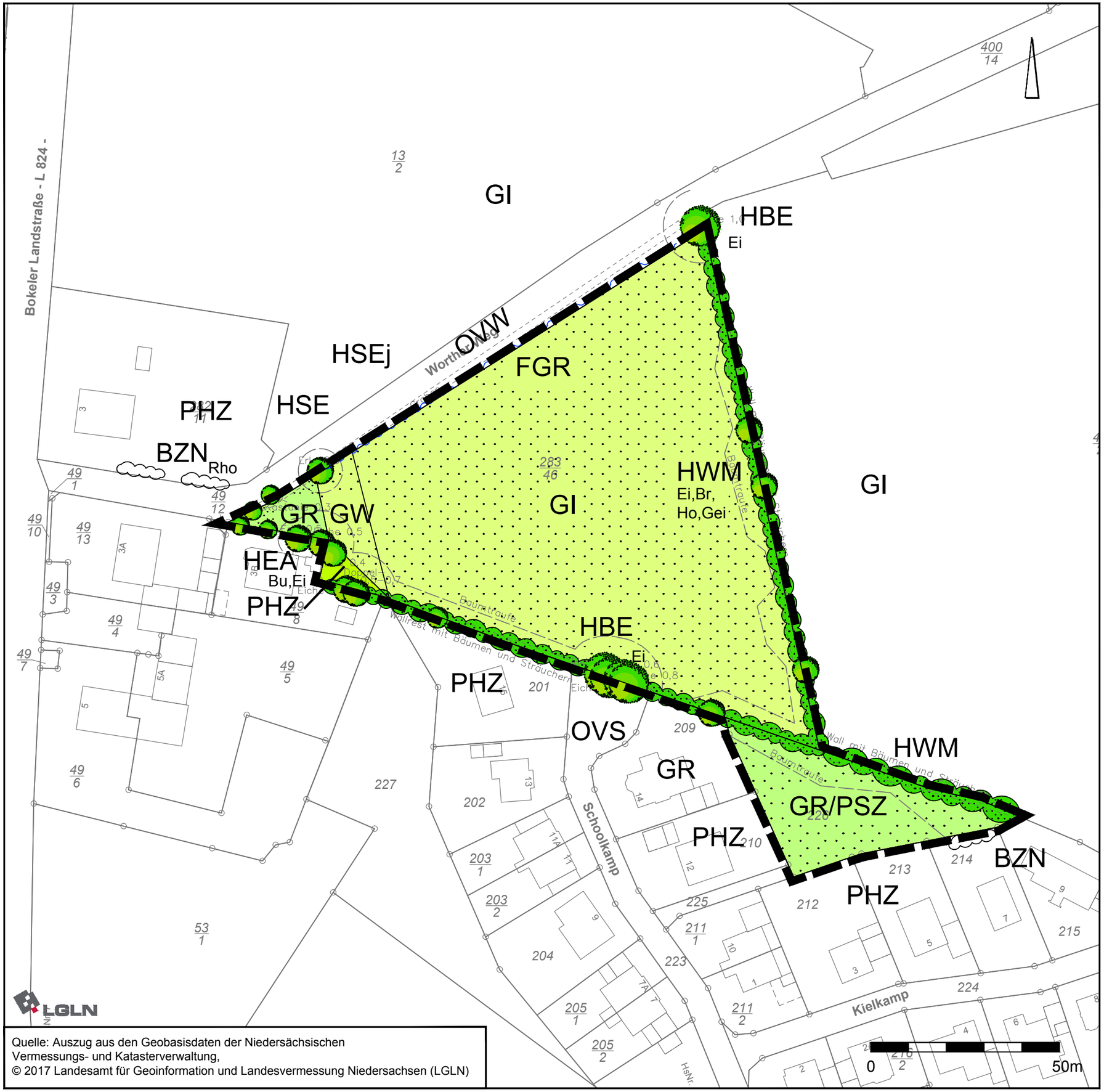

**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Biotoptypen/Nutzungen

**Gebüsche und Gehölzbestände**

| | | |
|---|---|---|
| HSE | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten |
| HSEj | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung |
| HBE | Einzelbaum/Baumbestand |
| HWM | Strauch-Baum-Wallhecke |

**Gewässer**

| | | |
|---|---|---|
| FGR | Nährstoffreicher Graben |

**Grünland**

| | | |
|---|---|---|
| GI | Artenarmes Intensivgrünland |
| GW | Sonstige Weidefläche |

**Grünanlagen**

| | | |
|---|---|---|
| GR | Scher- und Trittrasen |
| BZN | Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten |
| HEA | Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs |
| PHZ | Neuzeitlicher Ziergarten |
| PSZ | Spielplatz |

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen**

| | |
|---|---|
| OVW | Weg |
| OVS | Straße |

**Sonstiges**

| | |
|---|---|
| Br | Brombeere |
| Bu | Buche |
| Ei | Eiche |
| Ho | Holunder |
| Rho | Rhododendron |

Grenze des Geltungsbereichs

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 123 I

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Bestandsplan

Februar 2017 M. 1 : 1.000


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

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

26215 Wiefelstede, 04.05.2017

# Beratungsvorlage

**Vorlagen-Nr.: B/0823/2017**

**Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**113. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I);**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite**
**b) Feststellungsbeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | |
|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 29.05.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 12.06.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 19.06.2017 | öffentlich |

**Situationsbericht / Bisherige Beratung**:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 113. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 16.03.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2017 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Anlagen sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farbig gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

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

**b) Weiter stellt der Rat die 113. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Planzeichnung Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestandsplan

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

# Gemeinde Wiefelstede
## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Ammerland<br>Ammerlandallee 12<br>26655 Westerstede<br><br>24.04.2017 | Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat aus immissionsfachlicher Sicht Bedenken, weil das in der Planauslegung vorgebrachte Geruchsgutachten aus dem Jahre 2003 veraltet ist und den Änderungsbereich nicht umfassend erfasst. Sie beanstandet insbesondere folgende Punkte:<br><br>Geruchsgutachten der LWK, Dipl.-Ing. agr. Wehage vom Juni 2003:<br><br>Das Gutachten ist 14 Jahre alt und stützt sich auf eine Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft 1986, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits die TA-Luft 2002 in Kraft getreten war. Des Weiteren basiert das Gutachten auf der damals gültigen Geruchsimmissionsrichtlinie, welche jedoch 2008 mit der Einführung von tierartspezifischen Immissionsfaktoren umfassend erneuert wurde.<br><br>Die im Gutachten verwendeten Geruchsemissionsfaktoren stimmen nicht mit den derzeit anzuwendenden Zahlen der VDI 3894 überein (z.B. Milchvieh im Gutachten 10 GE/s, in der VDI 3894 12 GE/s; Mastschweine im Gutachten 40 GE/s, in der VDI 50 GE/s).<br><br>Der Änderungsbereich ist nicht als Immissionspunkt erfasst. . Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit den aktuell vorzufindenden Tierplatzzahlen, der Tierart und den Haltungsbedingungen ist nicht erfolgt. | Die Hinweise zum Geruchsgutachten werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Daher hat die Gemeinde aus diesem Gutachten für den Vorentwurf die Abschätzung abgeleitet, dass keine relevanten Emissionen der Hofstellen auf das Plangebiet einwirken. Diese Abschätzung basiert auch auf der Feststellung, dass die Emissionen von Ost nach West abnehmen und auf der Höhe des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden.<br><br>Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit den Vorentwurfsunterlagen eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt wurde. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.<br><br>Der Landkreis als Träger öffentlicher Belange hat sich in Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) dahingehend geäußert, dass für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreichen würde.<br><br>Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 02.01.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen und unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden kann, dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BlmSchG nicht zu erwarten sind. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis | Die Frage, ob für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Änderungsbereiches (Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, die im Abwägungsvorschlag zitierte Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreicht, ist direkt mit meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - unter Übermittlung einer Kopie der zitierten Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und Ausräumung der von ihr beanstandeten Punkte einer zeitnahen Klärung zuzuführen. | Diese Aussagen - sowohl von der Landwirtschaftskammer als auch vom Landkreis - hat die Gemeinde als Hinweis auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewertet. Demnach konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass der vorhandene Detailierungsgrad ausreichend ist. Die Gemeinde hat daher für die Entwurfsfassung kein weiteres Geruchsgutachten eingeholt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aussage der Landwirtschaftskammer (als Fachbehörde und Vertreter der landwirtschaftlichen Belange), dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind, für die Abwägung und Konfliktbewältigung ausreichend ist.<br><br>Das Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 17.01.2017 wurde der unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – mit Email vom 27.04.2017 in Kopie zugestellt.<br><br>Die Abwägung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises abgestimmt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind. |
| | | Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat aus immissionsfachlicher Sicht aber auch deshalb Bedenken, weil das in der Planauslegung vorgebrachte Lärmgutachten aus dem Jahre 2003 veraltet ist und den Änderungsbereich nicht erfasst. Sie beanstandet insbesondere folgende Punkte: Lärmgutachten des Dipl.- Ing. A. Jacobs vom 17.06.2003: Das Gutachten ist 14 Jahre alt. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit der aktuell vorzufindenden Situation ist nicht erfolgt.<br><br>Der Änderungsbereich ist im Gutachten nicht als Immissionspunkt erfasst.<br><br>Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz (Ausschluss von Schlafräumen auf der der Gaststätte zugewandten Gebäudeseite) wurden auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nicht übernommen. | Die Hinweise zum Lärmschutzgutachten werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt.<br><br>Die Gemeinde hat das Gutachten im Zusammenhang mit dem angrenzenden B-Plan Nr. 123 zitiert und festgestellt, dass dort seinerzeit aufgrund nächtlicher Richtwertüberschreitungen bei jährlichen Festveranstaltungen nachts eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume für die erste Bauzeile getroffen wurde. Die Gemeinde hat abgeschätzt, dass für das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung zur Gaststätte keine relevanten Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind und entsprechend auch keine Festsetzung zum Schallschutz getroffen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Festveranstaltungen zwischenzeitlich aufgegeben wurden, so dass diese Lärmquelle nicht mehr existiert. Der Betrieb der Gaststätte wird vorrangig im Gebäude geführt, so dass diesbezüglich keine Lärmwirkung zu erwarten ist. Die Stellplätze sind teilweise durch die Gebäude abgeschirmt und liegen über 100 m vom Plangebiet entfernt. Die Gemeinde hält daher eine Lärmuntersuchung für das Plangebiet für entbehrlich. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis | | Auch in Bezug auf den Gewerbelärm wurden in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB von den Fachbehörden keine Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgebracht, so dass die Gemeinde davon ausgegangen ist, dass Untersuchungen zum Gewerbelärm entbehrlich sind.<br><br>Seitens des Landkreises (und auch von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) wurde lediglich auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm durch die Landesstraße L 824 hingewiesen. Diesbezüglich wurde die Abwägung ergänzt und ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen. |
| | | Mögliche Verkehrslärmimmissionen durch die Straße "Worther Weg" wurden nicht beurteilt.<br><br>Auch diese Punkte sind direkt mit meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - einer zeitnahen Klärung zuzuführen.<br><br>Dies ist notwendig, um vorsorglich die Befürchtung auszuräumen, dass die 113. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede wegen eines Vollzugshindernisses nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sein könnte und aus diesem Grund die Genehmigung versagt werden müsste. | Der Hinweis auf die Vorbelastung zu Verkehrslärmimmissionen durch die Straße "Worther Weg" kann nicht nachvollzogen werden. Der Weg ist nur als Sandweg ausgebaut und weist ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Verkehre mit geringer Geschwindigkeit. Nennenswerter Anliegerverkehr ist nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm vom Worther Weg sind nicht zu erwarten. Selbst wenn der Worther Weg im ersten Abschnitt ausgebaut werden würde und der Plangebietsverkehr über diese Anbindung abgeleitet würde, würden aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken. Die Begründung wird um diese Beurteilung ergänzt.<br><br>Die Abwägung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises abgestimmt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind. |
| | | Der Geltungsbereich der 113. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede ist des Weiteren um den Teil des Flurstücks 400/14 der Flur 20, Gemarkung Wiefelstede (Worther Weg) zu verringern, weil dieser räumliche Teil nicht an der ortsüblichen Bekanntmachung in der NWZ am 16.03.2017 zur öffentlichen Auslegung teilgenommen hat. Dieser räumliche Teil ist auch nicht auf dem Deckblatt der Begründung gekennzeichnet, weshalb ich davon ausgehe, dass dort nur versehentlich -abweichend vom planerischen Willen der Gemeinde Wiefelstede -Wohnbauflächen im Planentwurf dargestellt worden sind. | Der Hinweis wird beachtet; die Planzeichnung wird redaktionell angepasst. |
| | | Die Kartengrundlage ist nur undeutlich zu erkennen. Ich empfehle eine transparentere Kartengrundlage. | Der Hinweis wird beachtet; die Plangrundlage wird angepasst. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange<br>Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben*<br>Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis | Die Begründung ist hinsichtlich der Belange der Raumordnung noch zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Im Kapitel 1.5.1 der Begründung wird auf das Landes-Raumordnungsprogramm verwiesen. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. |
| | | Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 17.02.2017 in Kraft getreten, sodass der Verweis auf die Änderung im Jahr 2012 nicht mehr aktuell ist. Im Kapitel 1.5.2 wird in Bezug auf die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms lediglich auf die umliegenden Flächen verwiesen. Die aufgeführten Festlegungen gelten jedoch auch für den Änderungsbereich. Dies ist im Kapitel 3.2.1 der Begründung entsprechend meiner Stellungnahme vom 02.01.2017 und dem Abwägungsvorschlag nun richtig dargestellt, jedoch noch nicht im Kapitel 1.5.2 der Begründung, den ich noch einmal zu überarbeiten bitte. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. Gemäß den Änderungen in 2.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Bokel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend verlängert werden, so dass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung mit nur ca. 11 Baugrundstücken steht den Zielen der Landesraumordnung damit nicht entgegen. |
| | | Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 113. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Im Kapitel 2.4 des Umweltberichts (Eingriffsbilanzierung) ist in der Tabelle "Planung" in der Spalte rechts das Wort "Wertstufe" durch das Wort "Werteinheit" zu ersetzen, das Kompensationsdefizit noch zu beziffern, und die Kompensationsmaßnahmen sind nach rechtzeitiger Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde dort noch zu ergänzen. Darüber hinaus ist noch die Sanierung von 300 Metern Wallhecke bei meiner unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. | Der Hinweis wird beachtet; die Bilanzierung wird angepasst.<br>Die Hinweise zur Kompensation werden beachtet. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 12.308 Werteinheiten erfolgt über das Ökokonto „Renaturierung Horstbüsche“ (11.532 WE) und über das Ökokonto „Hülsbäke“ (776 WE).<br>Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt. |
| | | Meine untere Wasserbehörde schließt sich der Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 05.04.2017 zu dieser Planung an. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei ihr eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zu beantragen. | Der Hinweis wird beachtet; die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt. |

| Nr. | Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| | Fortsetzung Landkreis | Ich empfehle noch einmal, im Verfahrensvermerk zur Genehmigung den Schrägstrich zur Trennung zwischen Auflagen und Ausnahmen zu ergänzen und im Verfahrensvermerk zum Beitrittsbeschluss als zweiten Satz einzufügen: "Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .. gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .. gegeben." | Der Hinweis wird beachtet; die Verfahrensvermerke werden angepasst. |
| | | Im Kapitel 5.2 der Begründung ist der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB doppelt genannt. Ich empfehle eine redaktionelle Korrektur. Kapitel 1.2 des Umweltberichts sollte der geänderten verbindlichen Bauleitplanung angepasst werden (es wird keine Fläche für die Wasserwirtschaft mehr ausgewiesen). Für Rückfragen zu einigen sprachlich-redaktionellen Auffälligkeiten stehe ich gerne zur Verfügung. | Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst. |

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. OOWV, Schreiben vom 03.04.2017
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 20.04.2017
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.04.2017
4. Telekom, Schreiben vom 26.04.2017

| Nr. | Private Einwender/in Schreiben vom ... | Stellungnahme | *Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Einwender 1<br>19.04.2017 | Auf diesem Wege weisen wir Sie darauf hin, dass wir ein produzierender Betrieb sind. Bei bestimmten Wind- oder Witterungsverhältnissen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub oder Lärm kommen.<br>Wir bitten um Kenntnisnahme und Information an eventuelle Interessenten der Bauplätze. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den gewerblichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der „Bokeler Landstraße“ werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet mit mehr als 100 m sowie der bereits dazwischen liegenden Bebauung mit Schutzansprüchen eines Mischgebiets keine relevanten Auswirkungen erwartet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass entlang der L 824 eine dichte Schutzpflanzung besteht, die eine Staubentwicklung in Richtung Plangebiet abmildern kann. |

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 113. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2012 LGLN

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

### Planverfasser

Die 113. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

---
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung der 113. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2017 bis 27.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 113. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2017 beschlossen.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Genehmigung

Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... .....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

---

### Beitrittsbeschluss

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

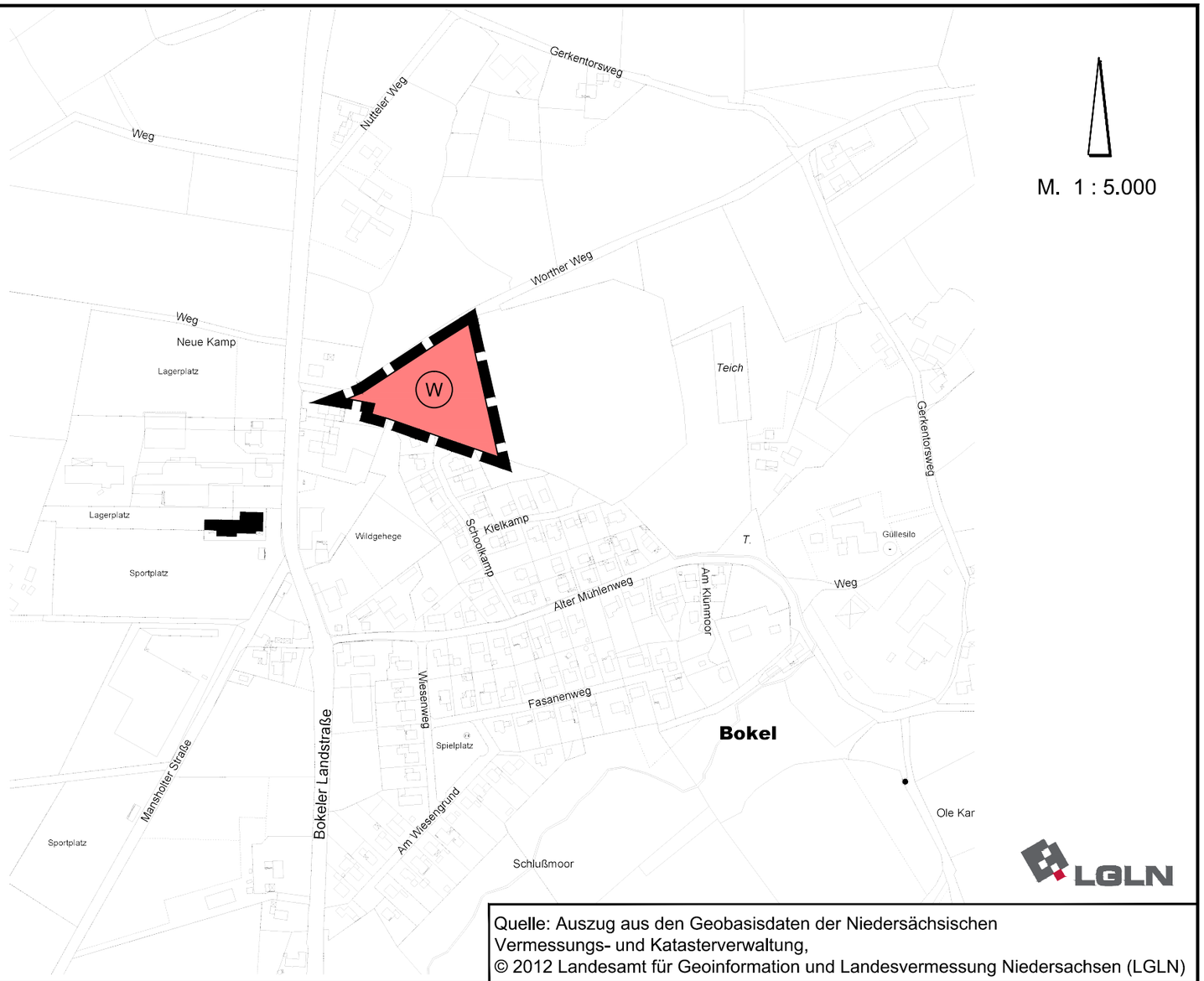
Die 113. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

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

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990




M. 1 : 5.000

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

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 113. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 113. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 113. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

---
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

W — Wohnbaufläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

# Gemeinde Wiefelstede

## 113. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Mai 2017


**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

# 113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

Mai 2017 Endfassung Begründung


Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

# INHALTSVERZEICHNIS

**TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 4**

**1. EINLEITUNG ..... 4**
1.1. Planungsanlass ..... 4
1.2 Rechtsgrundlagen ..... 4
1.3 Änderungsbereich ..... 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes ..... 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen ..... 4
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm ..... 4
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 5
1.5.3 Flächennutzungsplan ..... 5
1.5.4 Bebauungspläne ..... 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde ..... 5

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 5**

**3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... 6**
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ..... 6
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ..... 7
3.1.3 Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ..... 8
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ..... 8
3.2 Relevante Abwägungsbelange ..... 9
3.2.1 Belange der Raumordnung ..... 9
3.2.2 Verkehrliche Belange ..... 9
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..... 10
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung ..... 12
3.2.5 Belange des Artenschutzes ..... 12
3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede ..... 12
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft ..... 14
3.2.8 Klimaschutz ..... 14
3.2.9 Belange der Landwirtschaft ..... 14

**4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ..... 15**

**5. ERGÄNZENDE ANGABEN ..... 15**
5.1 Ver- und Entsorgung ..... 15
5.2 Daten zum Verfahrensablauf ..... 15

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 16**

**1. EINLEITUNG ..... 16**
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans ..... 16
1.2 Ziele des Umweltschutzes ..... 16
1.3 Spezielle Artenschutzprüfung ..... 18

**2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 20**
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes ..... 20
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 21
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 22
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..... 23
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 25

**3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 25**
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 25
3.1.1 Verwendete Verfahren ..... 25
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... 25
3.2 Maßnahmen zur Überwachung ..... 25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 25

**ANLAGEN**

Bestandsplan

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

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Bokel Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung planungsrechtlich abzusichern.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

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

### 1.3 Änderungsbereich

Der ca. 1 ha große Änderungsbereich erfasst einen Bereich östlich der „Bokeler Landstraße“ (L 824) in Bokel. Nördlich wird der Änderungsbereich durch den „Worther Weg“ und südlich durch das Wohngebiet „Alter Mühlenweg II“ (Bebauungsplan Nr. 123) abgegrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bokel. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.

Im Süden und im Osten wird das Plangebiet durch eine Strauch-Baum-Wallhecke abgegrenzt. Im Westen befinden sich einige Einzelbäume am Rande des Plangebiets. Des Weiteren grenzt im Westen sowie im Süden Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Westlich, an der L 824 befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Auf der Westseite der L 824 sind Mischnutzungen und Gewerbebetriebe vorhanden.

### 1.5 Planungsrahmenbedingungen

#### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

### 1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland werden keine Aussagen zum Ortsteil Bokel und dem Plangebiet getroffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zu einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hoher, natürlicher, standortgebundener landwirtschaftlicher Ertragspotentials sowie zu einem Vorsorgegebiet für Erholung sowie einem Gebiet für die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend sind im Süden Wohnbauflächen vorhanden. Die Flächen westlich des Plangebiets sind als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Osten befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

### 1.5.4 Bebauungspläne

Angrenzend gilt im Westen der Bebauungsplan Nr. 56 mit der Ausweisung von Mischgebieten. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 123 an das Plangebiet an. Dort ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Bokel, abgedeckt werden. Für Bokel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittleren Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend des Gesamträumlichen Zielkonzepts Wohnbauentwicklung (2013) die Schaffung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Bokel weitestgehend ausgeschöpft sind. In der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Der Bedarf nach Bauland und Wohnungen begründet sich u.a. in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Gemäß dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) für die Gemeinde Wiefelstede ist in den Jahren 2015 bis 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung

zu erwarten. In Zahlen ausgedrückt ergibt sich eine Steigerung von 15.990 Einwohnern im Jahre 2015 auf ca. 17.220 Einwohner im Jahre 2030. Die positive Entwicklung ist in erster Linie durch Zuwanderung begründet. Dieses ist bedingt in der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit Gewerbestandorten und der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie auch in der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg. Die Gemeinde Wiefelstede kommt daher stetig ihrer Aufgabe nach, bedarfsgerecht Wohnraum in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf sowie in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten. Im Gesamträumlichen Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung wurde für die ländlichen Ortsteile – hierzu gehört auch Bokel – ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 119 Haushalte (10,41 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs soll daher eine Wohnbaufläche im Anschluss an die Siedlung „Alter Mühlenweg II“ dargestellt werden.

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

Die vorliegende Planung dient dabei der Sicherung der Eigenentwicklung sowie der Schaffung von Wohnraum in Bokel. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 11 Grundstücken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohngebiete dar. Zudem ist die verkehrliche Infrastruktur sowie die ÖPNV-Anbindung stellen ein positives Standortkriterium dar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über einen Anschlusspunkt im Norden des Wohngebiets „Alter Mühlenweg II“ erfolgen. Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft werden vorhandene Gehölze erhalten.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 123 I aufgestellt, um das Plangebiet als Baugebiet zu entwickeln. Die 113. Flächennutzungsplanänderung erfasst einen geringfügig kleineren Bereich als der neu aufgestellte Bebauungsplan.

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 07.12.2016 im Martens Gesellschafts- und Gästehaus in Bokel. Von den Bürgern wurden Fragen und Hinweise zur verkehrlichen Anbindung, zum Wallheckenschutz, zur Spielplatzverlegung, zum Regenrückhaltebecken sowie zum Ausbau des Schoolkamps und zum Worther Weg vorgebracht. Insbesondere wurde angeregt, die Erschließung des Baugebietes direkt über den Worther Weg zu führen.

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

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 17 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland
Der Hinweis zu den raumordnerischen Vorgaben wird beachtet, die Begründung wird ergänzt. Die Anregung zur Kompensation wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Der Hinweis zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Geruchsimmissionen wird berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Die Anregungen und Hinweise zur Entwässerung werden überwiegend berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept vom 15.12.2016 wurde zwischenzeitlich mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg
Die Hinweise zur Vorbelastung werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

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

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

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen, Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

NABU Wiefelstede
Die Belange des NABU werden in einem gesonderten Kapitel abgewogen.

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

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

Von privater Seite wurde 1 Stellungnahme abgegeben.

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

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

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

<u>Landkreis Ammerland</u>

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

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

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

### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

#### 3.2.1 Belange der Raumordnung

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

Für das Plangebiet ist im RROP ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, ein Vorsorgegebiet für Erholung, ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgelegt. Der Landwirtschaft wird eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Da der Landwirtschaft noch ausreichend Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung stehen, wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Die Landschaftsbestandteile wie ortsbildprägende Gehölze auf den Wallhecken werden erhalten und durch Festsetzungen gesichert. Der Worther Weg wird nicht für Erschließungszwecke genutzt, ausgenommen für Fußgänger und Radfahrer. Dem Vorsorgegedanken für Natur und Landschaft und Erholung wird hierdurch Rechnung getragen.

#### 3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

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

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Verkehrslärm**

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

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

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

- **Gewerbelärm**

Des Weiteren befindet sich an der „Bokeler Landstraße“ eine Gaststätte. In einem für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 erarbeiteten Lärmschutzgutachten[1] wurde festgestellt, dass die Richtwerte gemäß TA-Lärm für seltene Ereignisse (Festveranstaltung) nachts teilweise überschritten werden. Im Bebauungsplan Nr. 123 wurde seinerzeit aufgrund nächtlicher Richtwertüberschreitungen bei jährlichen Festveranstaltungen nachts eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Schlafräume für die erste Bauzeile getroffen wurde. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Die Gemeinde hat abgeschätzt, dass für das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung zur Gaststätte keine relevanten Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind und entsprechend auch keine Festsetzung zum Schallschutz getroffen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Festveranstaltungen zwischenzeitlich aufgegeben wurden, so dass diese Lärmquelle nicht mehr existiert. Der Betrieb der Gaststätte wird vorrangig im Gebäude geführt, so dass diesbezüglich keine Lärmwirkung zu erwarten ist. Die Stellplätze sind teilweise durch die Gebäude abgeschirmt und liegen über 100 m vom Plangebiet entfernt. Auch durch den gewerblichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der „Bokeler Landstraße“ werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der bereits dazwischen liegenden Bebauung mit Schutzansprüchen eines Mischgebiets keine relevanten Auswirkungen erwartet.

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

---

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

- **Geruchsimmissionen**

In Umfeld des Plangebiets befinden sich insgesamt fünf landwirtschaftliche Hofstellen. Die nördliche Hofstelle liegt in ca. 120 m Entfernung, die östlichen Hofstellen in 260 m bis 545 m Entfernung zum Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Bokel- Alter Mühlenweg II“ wurde ein Immissionsschutzgutachten[2] erstellt. Aus dem Gutachten und der Bewertung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplans Nr. 123 möglich, da der Grenzwert in IW=0,10 überwiegend eingehalten wird. Im Änderungsbereich wird der Grenzwert deutlich unterschritten. Daher ist für den Änderungsbereich nicht mit relevanten Auswirkungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen. Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 17.01.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gutachten bereits 2003 erstellt wurde und für das Plangebiet kein Immissionspunkt vorliegt. Daher hat die Gemeinde aus diesem Gutachten für den Vorentwurf die Abschätzung abgeleitet, dass keine relevanten Emissionen der Hofstellen auf das Plangebiet einwirken. Diese Abschätzung basiert auch auf der Feststellung, dass die Emissionen von Ost nach West abnehmen und auf der Höhe des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit den Vorentwurfsunterlagen eine frühzeitige Beteiligung (Scoping) durchgeführt wurde. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der Landkreis als Träger öffentlicher Belange hat sich in Bezug auf den Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) dahingehend geäußert, dass für den aktuellen immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ausreichen würde. Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 17.01.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Unter Berücksichtigung aktueller Rechenvorschriften kann anhand des in 2003 erstellten Immissionsschutzgutachtens abgeleitet werden, dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind. Diese Aussagen - sowohl von der Landwirtschaftskammer als auch vom Landkreis - hat die Gemeinde als Hinweis auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewertet. Demnach konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass der vorhandene Detailierungsgrad ausreichend ist. Die Gemeinde hat daher für die Entwurfsfassung kein weiteres Geruchsgutachten eingeholt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aussage der Landwirtschaftskammer (als Fachbehörde und Vertreter der landwirtschaftlichen Belange), dass im Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind, für die Abwägung und Konfliktbewältigung ausreichend ist. Das Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 17.01.2017 wurde der unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – in Kopie zugestellt. Mit Email vom 15.05.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die immissionsschutzrechtlichen Bedenken ausgeräumt sind.

---

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

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Grünfläche in Bauland mit Verkehrsflächen und baulichen Anlagen entsteht ein versieglungsbedingter Eingriff. Der Wallheckenschutz gemäß § 29 BNatSchG (geschützter Landschaftsbestandteil) kann aufgrund der heranrückenden Bebauung an den Wohngrundstücken nicht aufrechterhalten werden. Die Gehölze werden jedoch erhalten. Der Ausgleich für den Verlust der Wallhecke erfolgt durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises. Für den versieglungsbedingten Eingriff und den Verlust der Wallhecke werden im weiteren Verfahren externe Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen.

### 3.2.5 Belange des Artenschutzes

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

### 3.2.6 Belange des NABU Wiefelstede

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

<u>Flächennutzungsplan</u>

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

Anbindung des Plangebietes

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

Zielkonzept/Ausnutzung/Umgang mit Gehölzen

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

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

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

### 3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

Für die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept[3] erstellt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Das Oberflächenwasser von der Verkehrsanlage und von den Privatgrundstücken soll gedrosselt in den Regenwasserkanal der Straße Schoolkamp eingeleitet werden. Als Retentionsraum ist ein Rückhaltebecken mit einem Stauraum von 166 m³ durch Umnutzung des Spielplatzes vorgesehen. Zum Worther Weg soll ein Notüberlauf entstehen. Der Straßenseitengraben muss aufgeweitet werden. Für die Schmutzwasserentsorgung soll der vorhandene Kanal im Schoolkamp genutzt werden. Die Entwässerungsanlagen werden rechtzeitig beantragt und vor Erschließung des Baugebietes hergestellt.

### 3.2.8 Klimaschutz

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

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Bokel überprüft. Eine Alternative zur Neuausweisung von Wohnbauflächen stellt sich nicht dar.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölze der Wallhecke am Rande des Plangebiets erhalten bleiben und eine innere Durchgrünung gesichert wird.

### 3.2.9 Belange der Landwirtschaft

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

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

## 4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für den betreffenden Planungsraum in Bokel werden zur Schaffung von Bauplätzen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1 ha dargestellt. Hieraus soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss | 25.04.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | 07.12.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 02.12.2016 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 01.12.2016 |
| und Frist bis zum | 06.01.2017 |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: | 27.02.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 16.03.2017 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | 27.03.2017 bis 27.04.2017 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | 24.03.2017 |
| und Frist bis zum | 27.04.2017 |
| Feststellungsbeschluss durch den Rat | 19.06.2017 |

Ausarbeitung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

# TEIL II: UMWELTBERICHT

## 1. EINLEITUNG

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

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes am Alten Mühlenweg in Bokel vorzubereiten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha, die überwiegend als Grünland genutzt wird. Im Osten und zum südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet begrenzt eine Strauch-Baum-Wallhecke das Gebiet, im Westen geht die Fläche in eine Gartennutzung mit Gehölzbestand über.

Mit der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlichen Flächen verbunden.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

| **Relevante Ziele des Umweltschutzes** | **Berücksichtigung in der Planung** |
|---|---|
| **Baugesetzbuch (BauGB*)*** | |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.<br><br>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.<br><br>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.<br>Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung zur Erweiterung eines bestehenden und ausgelasteten Wohngebietes in Bokel wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt.<br>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bedeutenden Gehölzstreifen erhalten bleiben (Wallhecke, Grünfläche am Siedlungsrand). |

| | |
|---|---|
| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
| Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass<br>1. die Biologische Vielfalt,<br>*2.* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br>*3.* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft<br>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). | Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich im Wesentlichen durch die derzeitige landwirtschaftliche Grünlandnutzung mit den Gehölzbeständen.<br><br>Von besonderer Bedeutung sind der Wallheckenkomplex im Osten und Süden sowie der am westlichen Siedlungsrand ausgeprägte Gehölzbestand (Siedlungsgehölz).<br><br>Aufgrund des Umfanges der zu erwartenden Neuversiegelung und des Lebensraumverlustes sowie des Funktionsverlustes der Wallhecke sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. |
| **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** | |
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, weit wie möglich vermieden werden. | Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von 0,3), dennoch sind auf den versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten, die als Eingriffe zu bewerten sind. |
| **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** | |
| Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)<br>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§ 47 WHG). | Die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft geregelt. |
| **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** | |
| Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. | Emissionsbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oder durch Geruchsemissionen werden nicht erwartet. |

| **Schutzgebiete und geschützte Objekte** | |
|---|---|
| Wallhecke (GLB gemäß §29 BNatSchG) | Im Gebiet befinden sich an Plangebietsgrenzen Wallhecken, die im FNP nicht dargestellt werden. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die Gehölze als zu erhalten festgesetzt, der Wallheckenstatus aber wird aufgehoben und entsprechend kompensiert. |
| **Landschaftsrahmenplan** | |
| Am Rand eines Wallheckengebietes mit hoher Dichte und Vernetzung | Gemäß Bebauungsplan Nr. 123 I werden die Gehölze der Wallhecke erhalten, der Wallheckenfunktionsverlust und der Schutzstatus werden in die Bilanzierung eingestellt. |

## 1.3 Spezielle Artenschutzprüfung

### Artenschutzrechtliche Verbote

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

### Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[4] Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung im Frühjahr 2016.

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

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

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

Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind

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

durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

**Auswirkungen der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fazit**

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

# 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

## 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände und Nutzungen im April 2016 aufgenommen. Für die abiotischen Schutzgüter wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan[5] ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

### Boden, Wasser, Klima/Luft

Im Plangebiet liegt ein Gley-Podsol vor, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, z.T. über Tonen, hervorgegangen sind.[6] Es liegt kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor. Der Grundwasserstand wird gemäß der Bodenkarten mit 5 bis 16 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 151 bis 200 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet – bis auf den Straßenparallelen Graben - nicht ausgebildet. Das Plangebiet wird gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans[7] dem Stadtrand zugeordnet. Während im Stadtklima hohe Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung und reduzierte Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten auftreten, sind im Freiland ausgeglichene Klimafunktionen bei höherer Luftfeuchte festzustellen.

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

### Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopstrukturen

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

---

5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am nördlichen Ortsrand von Bokel, der durch eine Grünlandnutzung mit umgebender Wallheckenstruktur geprägt ist. Bei dem Grünland (GI) handelt es sich um eine Weidelgras- Weißkleeweide mit Anteilen von Weichem Honiggras, Weidelgras, Löwenzahn, Kriechendem Hahnenfuß, Sauerampfer und vereinzelten Brennnesseln und breitblättrigem Ampfer.

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

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

Der Worther Weg ist im westlichen Zufahrstsbereich der angrenzednen Wohnnutzungen versiegelt, im weiteren Verlauf jedoch nur als landwirtschftlicher Weg mit befestigten Fahrspuren angelegt.

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

**Landschaftsbild**

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

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

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

**Mensch**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bokel, der durch Einfamilienhausbebauung aber auch durch Gewerbebetriebe geprägt ist. Im weiteren Umfeld bestehen landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Eine touristische Nutzung liegt für das Plangebiet nicht vor, jedoch wird der Worther Weg als Fuß- und Radweg frequentiert.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit unterliegt der Änderungsbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung und grenzt im Süden unmittelbar an ein Wohngebiet mit Erschließungsstraße und Spielplatz an.

Somit ist anzunehmen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung von Wohnbauflächen auf bisher als Grünland genutzten Flächen vorbereitet.

Diese Flächeninanspruchnahme führt zu versiegelungsbedingten Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie zu Verlusten von Biotopstrukturen mit Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensgemeinschaften.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan die Gehölze auf den Wallhecken erhalten. Weitere Maßnahmen zur Wasserwirtschaft, zum Schutz der Wallhecken, Anlage eines Spielplatzes sowie Eingrünungsmaßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 123 I konkretisiert.

### ❑ Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die Gehölze auf den Wallhecken als zu erhalten festgesetzt, ein Wert- und Funktionsverlust der Wallhecken wird angenommen und in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

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

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

### ❑ Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit der Bebauung ändert sich der bisher als offene Grünlandfläche genutzter Bereich in ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet. Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Süden und den Worther Weg im Norden als Siedlungsraum vorgeprägt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird durch den Erhalt der prägenden Gehölze – vor allem nach Osten zur freien Landschaft – das neue Wohngebiet in die Landschaft eingebunden. Auch ist mit der Arrondierung der Wohnbebauung mit Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen eine landschaftliche Gliederung und Einbindung vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird somit nicht prognostiziert. Eine Reduzierung des Erholungswertes der Landschaft durch Überprägung der Landschaft wird ebenfalls nicht angenommen.

### ❑ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Aufgrund der Entfernung zu der Landesstraße von etwa 70 m und der vorhandenen Bebauung sind keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Auch relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

❑ **Wechselwirkungen**

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

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

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Ergänzend sind Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, um Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgleichen zu können.

Im Flächennutzungsplan wird nur eine Wohnbaufläche dargestellt. Daher wird auf die konkreten Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes verwiesen. Dieser umfasst:

- Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke
- Erhalt des Baumbestandes im Westen
- Einbindung des Neubaugebietes nach Norden durch eine private Grünflächengestaltung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Maßnahmen zum Ausgleich umfassen:

- Gestaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zum Schutz der Wallhecke, als Maßnahmenflächen zur Umsetzung eines Rückhaltebeckens, weitere Grünfläche zur Anlage eines Spielplatzes.

- Umsetzung von privaten Grünflächen zum Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke und weiterer Gehölze im Westen sowie ergänzende Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken und Pflanzung von Hecken zur Einfriedung von Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

➢ **Eingriffsbilanzierung**

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem aktuellen Bestand dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß den Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gegenüber. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages[9] ermittelt.

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

| **Bestand** | **Größe ha** | **Wertstufe** | **Werteinheit** |
|---|---|---|---|
| Intensivgrünland (GI, GW) | 0,89 | 2 | 1,78 |
| Randliche Gehölze (Wallhecken, Siedlungsgehölze) | 0,11 | 3 | 0,33 |
| **Summe** | **1,00** | | **2,11** |

| **Planung** | **Größe ha** | **Wertstufe** | **Werteinheit** |
|---|---|---|---|
| Wohnbauflächen auf rd. 0,89 ha<br>versiegelt (45%)<br>nicht überbaubare Fläche, Gärten, Verkehrsgrün | <br>0,40<br>0,49 | <br>0<br>1 | <br>0<br>0,49 |
| Erhalt der Gehölze (gemäß B-Plan Festsetzungen) | 0,11 | 3 | 0,33 |
| **Summe** | **1,00** | | **0,82** |

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz Erhalt- und Grünflächenfestsetzungen ein Defizit von verbleibt. Eine externe Kompensation wird erforderlich. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von dem in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelten Kompensationsdefizit von 12.308 Werteinheiten erfolgt über das Ökokonto „Renaturierung Horstbüsche“ (11.532 WE) und über das Ökokonto „Hülsbäke“ (776 WE).

➢ **Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus**

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

So ist eine Abwertung zu berücksichtigen, die eine Kompensation im Verhältnis 1:1 der betroffenen Wallheckenabschnitte bedingt. D.h. die Wallheckenkompensation erfordert Kompensationsmaßnahmen an Wallhecken auf einer Länge von rd. 270 m. Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde den Antrag für die Kompensation der Wallhecken durch das Wallheckenschutzprogramm gestellt.

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

### 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Standort handelt es sich um eine Arrondierungsfläche zu bestehenden Wohngebieten in Bokel.

Für die Erschließung ist im südlich unmittelbar angrenzenden Wohngebiet die Straße Schoolkamp bereits bis an die Plangebietsgrenze angelegt worden.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

#### 3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan[10] sowie gängiges Kartenmaterial[11] ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im April 2016 überprüft. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung. Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.[12]

#### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[13]

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede ändert den Flächennutzungsplan, um das Wohngebietsangebot in Bokel zu erweitern. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Änderungsbereiches ausschließlich einer intensiven Grünlandnutzung, jedoch wird das Gebiet auf der östlichen und südlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauchwallhecke eingerahmt.

---

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 1995

11 interaktive Umweltkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver)

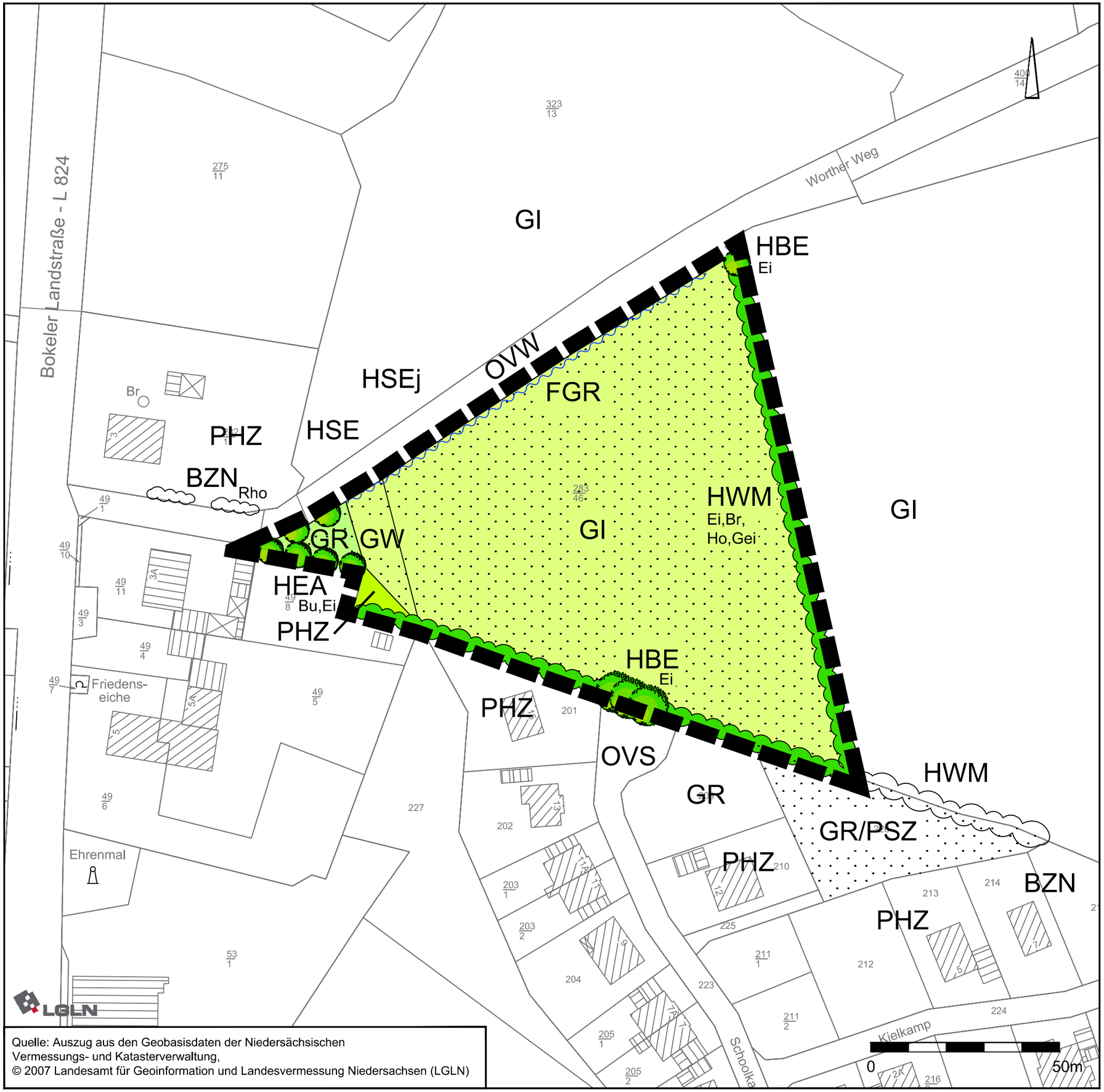
12 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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

Die Gehölze der randlich ausgeprägten, geschützten Wallhecken (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG) im Osten und Süden werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan zwar erhalten, jedoch werden diese durch die heranrückende Bebauung in ihrer Wertigkeit und den Verlust der Funktionszusammenhänge abgewertet. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisierende Maßnahmen festgesetzt.

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

Trotz Berücksichtigung des Erhalts prägender Gehölze verbleibt aufgrund der Versiegelung und Inanspruchnahme von Grünlandflächen ein Eingriff, der eine externe Kompensation erforderlich macht.




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2007 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Biotoptypen/Nutzungen

**Gebüsche und Gehölzbestände**

- HSE — Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HSEj — Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung
- HBE — Einzelbaum/Baumbestand
- HWM — Strauch-Baum-Wallhecke

**Gewässer**

- FGR — Nährstoffreicher Graben

**Grünland**

- GI — Artenarmes Intensivgrünland
- GW — Sonstige Weidefläche

**Grünanlagen**

- GR — Scher- und Trittrasen
- BZN — Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEA — Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHZ — Neuzeitlicher Ziergarten

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen**

- OVW — Weg

**Sonstiges**

| | |
|---|---|
| Br | Brombeere |
| Bu | Buche |
| Ei | Eiche |
| Ho | Holunder |
| Rho | Rhododendron |

Grenze des Geltungsbereichs

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## 113. Flächennutzungsplanänderung

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Bestandsplan

Februar 2017 — M. 1 : 1.000


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